

Corporación Mercantil, S.A.U.

Cuentas anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025 e
Informe de Gestión



Corporación Mercantil, S.A.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresados en Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes (Nota 10.b)	1.316.059	1.316.059	Capital social	2.321.592	2.321.592
Instrumentos de patrimonio	1.316.059	1.316.059	Prima de emisión	1.178.637	1.178.637
Inversiones financieras no corrientes (Nota 5)	413.611	454.511	Reservas:	465.773	465.773
Instrumentos de patrimonio	413.611	454.511	Legal y estatutarias	464.318	464.318
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.729.670	1.770.570	Otras reservas	1.455	1.455
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.807.923)	(1.845.898)
			Resultado del ejercicio	(23.597)	37.976
			FONDOS PROPIOS (Nota 6)	2.134.482	2.158.080
			Ajustes por cambios de valor	-	-
			TOTAL PATRIMONIO NETO	2.134.482	2.158.080
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.100	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	36.147
Administraciones Públicas deudoras (Nota 7)	7.100	-	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 7)	-	36.147
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	397.712	423.657	TOTAL PASIVO CORRIENTE	-	36.147
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	404.812	423.657	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.134.482	2.194.227
TOTAL ACTIVO	2.134.482	2.194.227			

Las notas 1 a 12 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025



Corporación Mercantil, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025
(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Otros gastos de explotación	(1.518)	(930)
Servicios exteriores	(1.518)	(930)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.518)	(930)
Diferencias de cambio (Nota 8)	(34.215)	15.661
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 5)	(6.685)	64.166
RESULTADO FINANCIERO	(40.900)	79.827
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(42.418)	78.897
Impuestos sobre beneficios (Nota 7)	18.821	(40.921)
RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio / (Pérdida)]	(23.597)	37.976
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Resultado integral total	(23.597)	37.976
<i>Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante</i>	(23.597)	37.976
<i>Resultado integral atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</i>	(23.597)	37.976

Las notas 1 a 12 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025

9

Corporación Mercantil, S.A.U.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(23.597)	37.976
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	(23.597)	37.976

Las notas 1 a 12 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025

Corporación Mercantil, S.A.U.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Prima de emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.321.592	464.318	1.455	1.178.637	(1.286.388)	(559.510)	-	2.120.104
Resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	37.976	-	37.976
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	(559.510)	559.510	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.321.592	464.318	1.455	1.178.637	(1.845.898)	37.976	-	2.158.080
Resultado del ejercicio 2025	-	-	-	-	-	(23.597)	-	(23.597)
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	-	-	37.976	(37.976)	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	2.321.592	464.318	1.455	1.178.637	(1.807.923)	(23.597)	-	2.134.482

Las notas 1 a 12 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025

Corporación Mercantil, S.A.U.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025
(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(25.945)	(2.748)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(42.418)	78.897
Ajustes al resultado-		
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	6.685	(64.166)
Diferencias de cambio	34.215	(15.661)
Cambios en el capital corriente-		
Acreedores y otras cuentas a pagar	1	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	(24.428)	(1.818)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE	(25.945)	(2.748)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	423.657	426.405
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	397.712	423.657

1
a

Corporación Mercantil, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

Corporación Mercantil, S.A.U, en adelante "la Sociedad", se constituyó por tiempo indefinido el 18 de noviembre de 1974.

El objeto social de la Sociedad es ser una Sociedad de tenencia de valores.

Su domicilio social está en Paseo Pintor Rosales número 18, bajo, 28008, Madrid.

Con fecha de 2 de noviembre de 2018 el Accionista Único aprobó y nombró la sustitución del sistema de administración social de la Sociedad por el de Administrador Único.

La Sociedad forma parte del Grupo Torimbia de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio 2024 fueron formuladas por sus Administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 13 de marzo de 2025 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el día 9 de mayo de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el patrimonio consolidado, el resultado consolidado del ejercicio, volumen de activos y ventas consolidadas asciende a 50.451 miles de euros, 14.625 miles de euros, 140.315 miles de euros y 13.363 miles de euros, respectiva y aproximadamente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus posteriores modificaciones y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables aplicados

El Administrador Único de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo



en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La recuperabilidad de los activos fiscales y la estimación del impuesto sobre sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de esta memoria.

f) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Administrador Único y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	(23.597)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23.597)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo

de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
- c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración, imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.



Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es reconocer una pérdida por deterioro por aquellas partidas cuyo cobro es dudoso, en función de la antigüedad de las mismas y la situación específica de los deudores.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y adquisiciones temporales de activos que cumplen con los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.



Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

A cierre del ejercicio 2025:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos</u>				
- Activos financieros (Nota 5)	-	413.611	-	413.611
Total Activos	-	413.611	-	413.611

A cierre del ejercicio 2024:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos</u>				
- Activos financieros (Nota 5)	-	454.511	-	454.511
Total Activos	-	454.511	-	454.511

b) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

c) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

d) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.



La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

e) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4-f.

f) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

g) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental alguno.

5. Inversiones financieras a largo plazo

a) Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

El valor en libros del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Euros	
	Instrumentos de Patrimonio	
	31/12/2024	31/12/2025
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	454.511	413.611



Dentro de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" la Sociedad tiene registradas varias inversiones en dólares estadounidenses y euros, que son gestionadas por Citi Private Bank Office Address Citibank NA, Geneva Branch (oficinas situadas en P.O. Box 3946 Quai de la Poste 2, 1211 Geneva 3, Switzerland). De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas se reconocen al cierre del ejercicio en el patrimonio neto. El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Europe Enterprise I Ltd	261.810	261.177
CPI Capital Partners Europe LP CI C	41.560	47.622
Apax Europe VII B LP+ Apax Europe VII Side Car 2, LP Inc A Sub Fund	151.141	104.812
Total	454.511	413.611

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 de jerarquía (véase Nota 4.a). La variación del valor razonable de dichos activos se recoge en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Activos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Administrador Único, el cual tiene establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas de la Sociedad:

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

Ejercicio 2025:

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	413.611	413.611
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	397.712	-	-	-	397.712
	397.712	-	-	413.611	811.323

Ejercicio 2024:

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	454.511	454.511
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	423.657	-	-	-	423.657
	423.657	-	-	454.511	878.168

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras no corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Citi Private Bank Office Address Citibank NA, Geneva Branch.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto del conflicto bélico en Ucrania ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, el Administrador Único de la Sociedad está llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez. Hasta el momento no se ha identificado ninguna situación que indique riesgo sustancial de tensiones de liquidez y la Sociedad dispone de una posición sólida de caja y un fondo de maniobra positivo al cierre del ejercicio 2025.

6. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social está representado por 773.864 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 22 de julio de 2021 la Sociedad firmó con las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., una escritura de cancelación de prenda sobre la totalidad de sus acciones, las cuáles, se encontraban pignoras en virtud de una póliza de prenda de primer rango firmada entre la Sociedad, su Accionista Único y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. Posteriormente, con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad firmó con dichas entidades bancarias una escritura de cancelación de prenda sobre la totalidad de sus acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 los accionistas con una participación superior al 10% eran los siguientes:

Accionista	% accionarial
Torimbía Socimi, S.A.	100

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas-

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Saldo corriente:		
Administraciones Públicas Deudoras	-	7.100

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Saldo corriente:		
Administraciones Públicas Acreedoras	36.147	-

Los saldos con las Administraciones corresponden al saldo deudor y acreedor por el Impuesto de Sociedades de cada ejercicio, respectivamente.

b) Conciliación entre el resultado contable, la base imponible fiscal y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



	Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	78.897	(42.418)
Diferencias temporales:		
Adiciones -		
<i>Ajustes por cambios de valor razonable</i>	84.787	46.963
Base imponible previa	163.684	4.545
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	163.684	4.545
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	40.921	1.136
Retenciones y pagos a cuenta	(4.774)	(8.236)
(Activo)/Pasivo por impuesto corriente	40.921	(7.100)
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	40.921	1.136
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades de ejercicios anteriores	-	(19.957)
(Ingreso)/Gasto por Impuesto sobre Sociedades	40.921	(18.821)

c) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

La Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de aplicar al cierre del ejercicio 2025.

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, el Administrador Único de la Sociedad estima que ha realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto.

8. Moneda extranjera

El detalle de los saldos en moneda extranjera más significativos, valorados al tipo de cambio a cierre, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Inversiones financieras	261.811	261.811

Las diferencias de cambio recogidas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta han sido generadas por la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense por la inversión en el fondo Europe Enterprise I Ltd que posee la Sociedad (véase Nota 5.a).

9. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 corresponde a servicios prestados por proveedores externos como el mantenimiento de la LOPD y a comisiones bancarias.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

La Sociedad no realizó ningún tipo de operación con partes vinculadas en el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

b) Saldos con vinculadas

La Sociedad posee una participación en la matriz Torimbia Socimi, S.A. por importe de 1.316.059 euros recogida en el epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" consistente en 46.584 acciones. Dichas acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre la Sociedad, su Accionista Único y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. Posteriormente, con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad firmó con dichas entidades bancarias una escritura de cancelación de prenda sobre la totalidad de sus acciones.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la matriz al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

c) Remuneración del Administrador Único y a la alta dirección

No se ha devengado importe alguno en concepto de retribución por el Administrador Único de la Sociedad, durante los ejercicios 2025 y 2024.

La Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta del Administrador Único de la Sociedad.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información del Administrador Único. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha realizado con el Administrador Único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado que no se hayan informado en esta memoria.



11. Garantías y compromisos con terceros

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad, como garante, y su Accionista Único Torimbia Socimi, S.A., como acreditado, firmaron un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. por un importe total de 95.000.000 de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

Como garantía de la citada financiación, se constituyó una prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad. Con fecha 22 de julio de 2021, se despignoraron todas las acciones tras la salida al BME Growth del Accionista Único (véase Nota 6.a).

Durante el ejercicio 2022, el Accionista Único llevó a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades, culminando dicho proceso el 2 de agosto de 2022, con la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225.000 euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, el Accionista Único obtuvo una línea de crédito de 7.000.000 de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. La Sociedad actuó como garante frente a las obligaciones de su Accionista Único en ambos contratos.

A fecha de cierre del ejercicio 2025, el Accionista Único Torimbia Socimi, S.A. ha cumplido con todas las obligaciones exigidas en contratos citados con anterioridad.

12. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.



Corporación Mercantil, S.A.U.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Evolución y situación de la Sociedad

La gestión del ejercicio 2025 se ha caracterizado por el mantenimiento de la actividad de tenedora de cartera.

Principales riesgos del negocio

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son las inversiones financieras no corrientes y el efectivo. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez seguida por la Sociedad asegura el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos sin tener que recurrir a la obtención de fondos en condiciones gravosas.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad refleja un fondo de maniobra positivo de 405 miles de euros.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra, principalmente, en las inversiones financieras a largo plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Citibank Europe plc, UK Branch. El Administrador Único de la Sociedad considera que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han producido hechos posteriores dignos de mención.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio mensual terminado el 31 de diciembre de 2025 inversiones en investigación y desarrollo.

Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Administrador Único y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	(23.597)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23.597)

Información sobre medioambiente

La Sociedad, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información no Financiera y de Diversidad.

En relación con la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, la Sociedad no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

