

Torimbia SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e informe
de gestión consolidado, junto con el
informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Torimbia SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Torimbia SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado integral consolidado, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (hoteles y oficinas) situados principalmente en Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 130 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los ingresos netos futuros y la tasa interna de retorno, entre otros.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Por todo lo anterior, hemos considerado este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del análisis realizado por el Grupo y de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo, y
- sobre la totalidad de activos, hemos realizado una revisión de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros especialistas internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Por último, hemos revisado que las Notas 4.2, 4.3 y 6 de la memoria consolidada adjunta contienen los desgloses relativos a la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por los administradores, con el apoyo de sus asesores legales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 4.11, 14, 21 y Anexo II de la memoria del ejercicio 2025 adjunta contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra a continuación es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Marta Graña Santomé
Inscrita en el R.O.A.C. nº 24.179

18 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/01083
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



**Torimbia Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025 conforme a las Normas
Internacionales de información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea e Informe de Gestión
Consolidado

TORIMBIA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 11		
Inmovilizado intangible				FONDOS PROPIOS		50.449	46.013
Inmovilizado material				Capital social		50.177	45.430
Terrenos y construcciones	Nota 5	1.238	1.240	Reservas de la Sociedad Dominante		15.357	15.357
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.223	1.221	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia		30.927	29.889
Inversiones inmobiliarias		15	19	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante		71	512
Deudas comerciales no corrientes	Nota 6	129.535	124.281	Resultado consolidado del ejercicio		(6.851)	(6.969)
Inversiones en sociedades puestas en equivalencia	Nota 7	229	598	Dividendo a cuenta		14.823	8.040
Inversiones en sociedades puestas en equivalencia	Nota 2.6.3	-	701	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(3.950)	(1.400)
Inversiones financieras no corrientes				Ajustes por cambios de valor		272	583
Instrumentos de patrimonio	Nota 8.1	2.109	2.269		Nota 11.5	272	583
Derivados		458	498				
Otros activos financieros		77	266				
Activos por impuesto diferido	Notas 14.1 y 14.2	1.574	1.505	PASIVO NO CORRIENTE:			
		132	174	Pasivos financieros no corrientes	Nota 13	86.413	86.559
				Deudas con entidades de crédito	Nota 13.1	84.962	85.449
				Otros pasivos financieros	Nota 13.2	83.102	83.554
				Pasivo por impuestos diferido		1.860	1.895
					Notas 14.1 y 14.2	1.451	1.510
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	Nota 9	7.072	6.001	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		404	400	Provisiones corrientes	Nota 12.1	3.453	2.292
Ciudades por ventas y prestación de servicios		993	764	Pasivos financieros corrientes	Nota 13	1.806	-
Deudas comerciales corrientes	Nota 7	770	281	Deudas con entidades de crédito	Nota 13.1	697	882
Administraciones Públicas deudoras	Nota 14.1	206	456	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.150	1.410
Ciudades empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.2	17	25	Acreedores comerciales		498	498
Inversiones financieras corrientes	Nota 8.2	241	376	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 14.1	564	909
Derivados		240	371	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	7	3
Otros activos financieros		41	5				
Otros activos corrientes	Nota 10	5.393	4.420	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		140.315	135.264
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes							
TOTAL ACTIVO		140.315	135.264				

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

TORIMBIA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	13.363	12.890
Ventas		-	-
Ingresos y servicios inmobiliarios		13.363	12.890
Otros ingresos de explotación		693	504
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	Nota 9	5	5
Gastos de personal	Nota 17.3	(1.204)	(1.322)
Otros gastos de explotación:	Nota 17.4	(4.047)	(3.034)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 17.4	(4.134)	(2.879)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 21	87	(155)
Dotación a la amortización	Notas 5 y 6	(3.737)	(3.734)
Reversión neta y resultado por enajenaciones de activos	Notas 5 y 6	9.048	5.734
Otros resultados		22	45
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.143	11.088
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 8.3	3.925	583
Ingresos financieros	Nota 17.2.a	49	129
Gastos financieros	Nota 17.2.b	(3.232)	(3.608)
Diferencias de cambio, neto		(44)	20
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		-	70
Deterioro y resultado		-	70
RESULTADO FINANCIERO		698	(2.806)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		14.841	8.282
Impuesto sobre Sociedades	Nota 14.3	(218)	(242)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		14.623	8.040
Ajustes por cambio de valor	Nota 8.1	90	341
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		90	341
Resultado integral total		14.713	8.381
Resultado del ejercicio atribuible a Socios de la Sociedad Dominante		14.623	8.040
Resultado integral atribuible a Socios de la Sociedad Dominante		14.713	8.381

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado del resultado integral consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TORIMBIA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

(Miles de Euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	14.623	8.040
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	90	341
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	90	341
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(401)	(1.212)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(401)	(1.212)
Total Ingresos y gastos reconocidos	14.312	7.169
Atribuido a la Sociedad dominante	14.312	7.169

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2025

TORIMBIA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas por		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Total	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto
		Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación						
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	15.357	3.071	25.953	67	465	(6.947)	6.774	-	44.740	1.454	46.194
Resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	8.040	-	8.040	(871)	7.169
Aplicación del resultado	-	-	6.794	(34)	14	-	(6.774)	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(5.928)	-	-	-	-	(1.400)	(7.328)	-	(7.328)
Venta de autocartera	-	-	(1)	-	-	(21)	-	-	(22)	-	(22)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	15.357	3.071	26.818	33	479	(6.968)	8.040	(1.400)	45.430	583	46.013
Resultado del ejercicio 2025	-	-	-	-	-	-	14.623	-	14.623	(311)	14.312
Aplicación del resultado	-	-	7.804	38	198	-	(8.040)	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	(6.736)	-	-	-	-	(2.550)	(9.286)	-	(9.286)
Venta de autocartera	-	-	(30)	-	-	117	-	-	87	-	87
Otros movimientos	-	-	-	-	(677)	-	-	-	(677)	-	(677)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	15.357	3.071	27.856	71	-	(6.851)	14.623	(3.950)	50.177	272	50.449

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TORIMBIA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		7.122	6.640
Resultado consolidado antes de Impuestos		14.841	8.282
Ajustes al resultado-		(5.261)	956
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 5 y 6	3.737	3.734
Variación de provisiones por operaciones comerciales		(87)	155
Variación de otras provisiones		840	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Nota 6	(9.053)	(5.739)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros	Nota 8	-	(70)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación		(3.925)	(583)
Ingresos financieros	Nota 17.2.a	(49)	(129)
Gastos financieros	Nota 17.2.b	3.232	3.608
Diferencias de cambio		44	(20)
Variación neta en los activos/pasivos-		766	614
(Aumento)/Disminución de existencias	Nota 9	(5)	(5)
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		351	20
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(50)	14
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(261)	380
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		731	205
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(3.224)	(3.212)
Pagos de intereses	Nota 13	(2.996)	(3.478)
Cobros de intereses		49	105
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)	Nota 14	(277)	(224)
Cobros / (pagos) de dividendos		-	385
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		3.927	(216)
Inversiones-		(109)	(38)
Inmovilizado material	Nota 5	(12)	(6)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(6)	(32)
Inversiones financieras		(91)	-
Desinversiones-		4.036	(178)
Inversiones financieras	Nota 8	-	(178)
Activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias		86	-
Empresas del Grupo y Asociadas		3.950	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(10.072)	(8.222)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(9.200)	(7.350)
Pago de dividendos	Nota 11	(9.286)	(7.328)
Acciones propias		86	(22)
Variaciones en-		(872)	(872)
Deudas con entidades de crédito	Nota 13.1	(872)	(872)
Empresas del Grupo y asociadas		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(4)	2
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		973	(1.796)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.420	6.216
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.393	4.420

Las Notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del
Ejercicio 2025

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A., en adelante "la Sociedad Dominante", y sus Sociedades Dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth, la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 11).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplen los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

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 Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L. por un importe de 3.950 miles de euros. La citada operación ha supuesto un beneficio de 3.925 miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia" del Estado del Resultado Integral Consolidado adjunto. El importe de la operación fue cobrado en su totalidad el 3 de julio de 2025.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 13 de marzo de 2025, respectivamente, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2025, respectivamente.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el estado de situación financiera consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad Dominante deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
6. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
7. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en

otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros, haya dejado de aplicarse.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el ejercicio anual 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación de un tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaliza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores	1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar 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 (Nota 4.3).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.1. y 4.2).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.5).
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias (Nota 4.13).
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la estimación del impuesto sobre sociedades (Nota 4.11).
- La gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 14 y 21).

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados al cierre del ejercicio 2025. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de derechos de voto siendo la participación superior al 20%.

Con objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo con los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

2.6.1 Empresas dependientes (véase Anexo I)

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan, en su caso, respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y del estado del resultado integral consolidado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no presenta intereses minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en el estado del resultado integral consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Empresas asociadas (véase Anexo I)

Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, aunque no ejerce el control.

2.6.3 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L. La citada operación ha supuesto un beneficio de 3.925 miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia" del Estado del Resultado Integral Consolidado adjunto. El importe de la operación fue cobrado en su totalidad el 3 de julio de 2025.

Las principales magnitudes al 31 de diciembre de 2025 de las sociedades que integran el perímetro de consolidación se indican en el Anexo I.

2.6.4 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.5 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en dicha fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste

de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con la adquisición del control de Inmolevante, S.A. producida en el ejercicio de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 fueron asignadas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias por un valor inicial de 29.110 miles de euros (ascendiendo a 31 de diciembre de 2025 a 19.291 miles de euros de coste y 12.512 miles de euros de valor neto contable).

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera, del estado del resultado integral, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidados 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 la memoria consolidada.

2.8 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.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del ejercicio el 31 de diciembre de 2024.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	15.136
Distribución:	
Otras reservas	2.242
Dividendo	12.894
<i>Dividendo a cuenta</i>	(3.950)
<i>Dividendo a pagar</i>	8.944

Con fecha 23 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó por unanimidad la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2025 de 3.950 miles de euros. El pago de dicho dividendo se hizo efectivo el día 29 de octubre de 2025 (véase Nota 11.2).

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de euros				
	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendos distribuidos	-	3.520	13.171	5.928	6.736

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las correspondientes cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurrir.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	3% - 4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente a su coste de adquisición y se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

Asimismo, se reconocen pérdidas por deterioro que hayan experimentado conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales e inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, el Grupo evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus activos materiales e inversiones inmobiliarias. Se considera que existe una pérdida de valor cuando el valor recuperable es inferior al valor contable.

Los valores recuperables se calculan para cada activo de manera individualizada, salvo que dicho activo no genere flujos de manera independiente de otros activos, en cuyo caso se considerará la unidad generadora de efectivo superior. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección del Grupo para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, realizadas siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). Para el cálculo de dicho valor recuperable, en la totalidad de las inversiones inmobiliarias, se ha utilizado el método comparativo de mercado, que implica un análisis del mercado inmobiliario de comparables basado en informaciones concretas sobre transacciones reales recientes y ofertas firmes de suelo comparable y homogéneo con el objeto de análisis y valoración, y el método de descuento de flujos de caja. Se han contrastado previamente aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados, como los que pudieran incluir elementos especulativos.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, el Grupo registra la misma en estado del resultado integral consolidado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de activos".

Si una pérdida por deterioro revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida de valor. Dicha reversión se reconoce como un ingreso en el estado del resultado integral consolidado.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo ha obtenido tasaciones realizadas por terceros independientes para determinar el valor de mercado de sus principales activos (véase Nota 6).

4.4 Arrendamientos

Arrendador:

Al inicio de un contrato en el que Grupo actúa como arrendador, se analiza si los contratos han de considerarse como arrendamientos financieros u operativos de la siguiente manera:

- los arrendamientos donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente son arrendamientos financieros; y

- todos los demás arrendamientos son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos clasificados como financieros el Grupo registra un derecho de cobro en su activo (dándose de baja el bien del estado de situación financiera consolidado) así como los ingresos financieros por los intereses correspondientes a dicho derecho en el estado del resultado integral consolidado.

El Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento que se pudieran considerar como arrendamientos financieros ni en 2025 ni en ejercicios anteriores. Todos los contratos de arrendamientos financieros que mantiene el Grupo como arrendador se han considerado operativos.

En los arrendamientos operativos, el Grupo mantiene el bien en su activo y registra los ingresos por arrendamiento (aparte del gasto de amortización o deterioro del bien). Cuando el Grupo arrienda a terceros activos bajo acuerdos de arrendamiento operativo, éstos se incluyen en el estado de situación financiera de acuerdo a su naturaleza (véase Nota 6) y el ingreso por el arrendamiento se reconoce durante la vigencia del alquiler de manera lineal (véase Nota 4.10).

Una modificación de arrendamiento es un cambio en el alcance del arrendamiento o la contraprestación por el arrendamiento, que no formaba parte de las cláusulas y condiciones originales del contrato. Las modificaciones de un contrato de arrendamiento operativo se tratan como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de modificación y cualquier pago por arrendamiento ya efectuado o devengado en relación con el arrendamiento original forma parte de los pagos del nuevo arrendamiento. Los incentivos (exenciones, descuentos, etc.) concedidos se ajustan en la fecha de concesión y se imputan a resultados a través de un sistema de reparto lineal, a lo largo de los periodos restantes del contrato, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos de alquiler estipulados con las contrapartes (véase Nota 7).

Arrendatario:

De acuerdo con NIIF 16, el Grupo evalúa al inicio de un contrato, si éste contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si otorga el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de contraprestación.

Cuando el Grupo actúa como arrendatario reconoce en el estado de situación financiera los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento, a excepción de los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo sólo mantiene como arrendatario contratos que responden a esta casuística de acuerdos a corto plazo y de bajo valor, por lo que no mantiene activos ni pasivos reconocidos por contratos de arrendamiento en su estado de situación financiera consolidado.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme a los desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

Clasificación y valoración

La clasificación de los activos financieros dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En este sentido, la NIIF 9 establece dos escenarios diferenciados a la hora de definir el registro contable del instrumento financiero.

- Por un lado, si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Por otro lado, si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en el estado de resultado integral consolidado como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas del otro resultado integral y podrán reciclarse al estado de resultado integral consolidado en su venta.

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en el estado del resultado integral consolidado. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

- **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en el estado del resultado integral consolidado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado del resultado integral consolidado en el epígrafe "Ingresos financieros".
- **Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** su medición posterior es a valor razonable. Una ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste

de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, la entidad contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método del interés efectivo se reconocerá en el resultado del periodo.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan al estado del resultado integral consolidado. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en el estado del resultado integral consolidado dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros a coste amortizado

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Activos financieros específicos

El Grupo mantiene depósitos en cumplimiento del RD 181/1996 que exige el depósito, en el organismo público correspondiente a cada comunidad autónoma, del 90% de las fianzas recibidas para los arrendadores con gran volumen de fianzas recibidas.

En relación al epígrafe "Tesorería y activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado, se incluye en esta partida el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos 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 del Grupo.

4.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, en los cuales se incluyen los préstamos, obligaciones y similares, se registran inicialmente por su valor razonable menos los costes de transacción en los que se haya incurrido. Todos los pasivos financieros del Grupo se miden posteriormente al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, al no existir pasivos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado integral consolidado.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del Estado de situación financiera consolidado, en cuyo caso se reconocerán como no corrientes.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio. En este sentido, el Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros no son sustancialmente diferentes siempre que el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial, las características del pasivo financiero no difieren significativamente del inicial y valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, no difiera en más del 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del estado de situación financiera consolidado deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en el estado del resultado integral consolidado.

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio -

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto consolidado. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado del resultado integral consolidado.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura -

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada estado de situación financiera consolidado. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas

cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce dentro del patrimonio neto consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado integral consolidado del ejercicio dentro de "Gastos financieros".

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto consolidado.

a) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto consolidado, imputándose en el estado del resultado integral consolidado en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto consolidado se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto consolidado, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren al estado del resultado integral consolidado.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 4.6 siguiente.

4.6 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula mediante el siguiente procedimiento:

En el caso de los derivados no negociables en mercados organizados, la valoración se realiza utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el

contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nocional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio. Concretando más, las permutas de tipo de interés se valoran usando la curva de tipos cupón cero, determinada a partir de los depósitos y permutas que cotizan en cada momento a través de un proceso de "bootstrapping", y obteniendo a partir de ella los factores de descuento. En los casos en que los derivados contemplen límites superiores e inferiores ("cap" y "floor") o combinaciones de los mismos, en ocasiones ligados a cumplimientos especiales, los tipos de interés utilizados son los mismos que en las permutas de tipos de interés, si bien para dar entrada al componente de aleatoriedad en el ejercicio de las opciones, se utiliza, como es habitual en el mercado financiero, la metodología de Black-Scholes.

Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo que ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Torimbia.

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: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

A cierre del ejercicio 2025:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	458	-	458
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 8.1)	-	317	-	317
Total Activos	-	775	-	775

A cierre del ejercicio 2024:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.1)	-	498	-	498
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 8.1)	-	637	-	637
Total Activos	-	1.135	-	1.135

4.7 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

4.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo 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 la fecha en la que se realizan las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional según los tipos vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente al estado del resultado integral consolidado.

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

En los estados de situación financiera consolidados se presentan los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio 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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El Grupo sigue el criterio de registrar contablemente, en caso de existir, las ventas de inmuebles y consecuentemente, el beneficio de las mismas, en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas de los mismos y éste ha adquirido el control efectivo de la propiedad.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias -

Los ingresos por rentas de contratos de alquiler se reconocen linealmente, siempre y cuando otro criterio no refleje mejor la sustancia económica de los acuerdos estipulados con las contrapartes.

El reconocimiento de los incentivos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Los ingresos derivados de las rentas variables que se calculan en función de las ventas de los arrendatarios en los locales arrendados se periodifican en virtud del último dato de ventas conocido, puesto que es el momento en el que los ingresos pueden valorarse con fiabilidad, y se facturan una vez se dispone del dato definitivo anual de las ventas.

Ingresos por intereses -

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.11 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 temporal 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, salvo aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio, o de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten 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 el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general, estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuesto diferido originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los activos y pasivos por impuesto diferido registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley

SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la misma sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. La Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2025, ha devengado y pagado un importe de 223 miles de euros por este concepto (222 miles de euros durante el ejercicio 2024).

4.12 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. En el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

4.13 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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. Los pasivos contingentes no se reconocen contablemente, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

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 el Grupo no esté obligado 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.

4.14 Política medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.15 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, distinguiendo entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas. En su elaboración se utilizan los siguientes términos en los siguientes sentidos:

- a. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.16 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2025
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.644	8	-	1.652
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	-	280
Otro inmovilizado material	252	4	(2)	254
	2.176	12	(2)	2.186
Amortización acumulada:				
Construcciones	(423)	(6)	-	(429)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(280)	-	-	(280)
Otro inmovilizado material	(233)	(6)	-	(239)
	(936)	(12)	-	(948)
Valor neto	1.240			1.238

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Saldo a 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 31/12/2024
Coste:			
Terrenos y construcciones	1.644	-	1.644
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280
Otro inmovilizado material	247	5	252
	2.171	5	2.176
Amortización acumulada:			
Construcciones	(419)	(4)	(423)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(277)	(3)	(280)
Otro inmovilizado material	(227)	(6)	(233)
	(923)	(13)	(936)
Valor neto	1.248		1.240

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se ubica la sede social de la Sociedad Dominante, situada en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 13.1 y 15). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 31 de diciembre de 2025, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2025.

El valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025, calculado sobre la base de la tasación realizada por un tercero independientes, Gloval Valuation, S.A.U., el cual se ha

basado en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior a su valor neto contable de dicho activo, no poniéndose de manifiesto por tanto deterioros al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	280	280
Mobiliario	91	91
Equipos de proceso de información	124	130
Total	914	920

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Saldo a 31/12/2025
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	150.394	6	-	150.400
	234.411	6	-	234.417
Amortización acumulada:				
Construcciones	(59.585)	(3.725)	-	(63.310)
	(59.585)	(3.725)	-	(63.310)
Deterioro	(50.545)	-	8.973	(41.572)
Valor neto	124.281			129.535

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Saldo a 31/12/2024
Coste:				
Terrenos	84.017	-	-	84.017
Construcciones	150.362	32	-	150.394
	234.379	32	-	234.411
Amortización acumulada:				
Construcciones	(55.864)	(3.721)	-	(59.585)
	(55.864)	(3.721)	-	(59.585)
Deterioro	(56.279)	-	5.734	(50.545)
Valor neto	122.236			124.281

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	31/12/2024	31/12/2025
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025, calculadas sobre la base de tasaciones realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U., utilizando el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles, asciende a 184.656 miles de euros.

A pesar de los incrementos en las tasas de descuento aceptables para los potenciales inversiones (yields), el valor razonable de los activos inmobiliarios se ha incrementado, principalmente, por la elevada ocupación de los inmuebles, el incremento de las rentas fruto de las revisiones al alza por incrementos de

IPC, así como de los comparables observados en las transacciones que se han realizado en los últimos meses para bienes de similares características y ubicaciones a los que mantiene en propiedad el Grupo.

En este sentido, el Grupo ha registrado, durante el ejercicio 2025, una reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias dotado en ejercicios anteriores por importe de 8.973 miles de euros con cargo al epígrafe "Reversión Neta y resultado por enajenación de activos" del estado del resultado integral consolidado (5.734 miles de euros en el ejercicio 2024).

Las tasaciones se han realizado en las siguientes fechas:

	Tasador	Fecha Tasación
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	17/12/2025
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	Gloval Valuation, S.A.U.	10/12/2025
Local comercial pl. baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid	Gloval Valuation, S.A.U.	10/12/2025
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	17/12/2025
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	17/12/2025
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	Sociedad de Tasación, S.A.	04/12/2025

La metodología de valoración no ha sido modificada con respecto al ejercicio 2024. Los informes de los tasadores no incluyen ninguna advertencia o limitación que afecte a la valoración.

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 13.363 miles de euros, siendo 12.890 miles de euros en el ejercicio 2024 (véase Nota 17.1), encontrándose gran parte de los inmuebles arrendados a excepción del inmueble sito en Calle Serrano, 88.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron, en los ejercicios 2025 y 2024 a 339 y 252 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 13.1 y 15).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A dentro del marco del contrato de financiación inicial firmado con las mismas (véase Nota 12), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos.

Adicionalmente, el 2 de agosto de 2022, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véanse Notas 13.1 y 15).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tiene obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de novación de la financiación descrito con anterioridad, el Grupo debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo tiene inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Adicionalmente, con fecha 2 de agosto de 2022, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de seguro de daños materiales.

7. Arrendamientos

En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2026 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Arrendamientos Operativos	Valor Nominal (Miles de euros)	
	31/12/2024	31/12/2025
Cobros mínimos futuros		
Hasta un año	11.906	8.182
Entre uno y cinco años	21.671	13.185
Más de cinco años	8.240	6.312
Total	41.817	27.679

Durante los ejercicios previos a 2025 y 2024 la Sociedad Dominante firmó nuevos contratos con carencias de rentas que han sido linealizados conforme a las condiciones contractuales firmadas con dichos arrendatarios, registrándose en los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" por importe de 229 y 206 miles de euros, respectivamente, los importes pendientes de imputar al estado del resultado integral consolidado al cierre del ejercicio 2025. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha registrado un importe negativo de 619 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" (290 euros en el ejercicio 2024).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha repercutido un total de 691 miles de euros (501 miles de euros en el ejercicio 2024) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" del estado del resultado integral consolidado.

En posición de arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor, que tras el análisis realizado de la aplicación de la NIIF 16, los reconoce como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el ejercicio 2025 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 62 miles de euros (28 miles de euros en el ejercicio 2024).

Al cierre del ejercicio 2025, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes y oficinas en Paseo del Pintor Rosales, 18 y 38, Madrid, respectivamente, por un importe de 107 miles de euros para el año 2026, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

8. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

8.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Instrumentos Financieros no corrientes (Miles de euros)							
	Instrumentos de Patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Activos valorados a valor razonable	498	458	266	77	-	-	764	535
Activos valorados a coste amortizado	-	-	-	-	1.505	1.574	1.505	1.574
	498	458	266	77	1.505	1.574	2.269	2.109

Instrumentos de patrimonio -

Dentro de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" el Grupo tiene registradas inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA (oficina situada en 17-21, Boulevard Joseph IIL-1840 Luxembourg) y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas al cierre del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto consolidado.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Productos contratados por Torimbía Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III - Series 1.2R	8	7
MS CDH China Fund III Feder	36	38
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Europe Enterprise I Ltd	262	261
CPI Capital Partners Europe LP CI C	41	47
Apax Europe VII B LP	151	105
Total	498	458

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del Nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7 (véase Nota 4.6).

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha registrado una pérdida por importe de mil euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" del estado del resultado integral consolidado como resultado de la enajenación parcial de los fondos, habiéndose reclasificado los activos y pasivos por impuestos diferidos provenientes de los instrumentos financieros en ejercicios anteriores.

Derivados –

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
No corriente		
De tipo de interés	266	77
Total No corriente	266	77
Corriente		
De tipo de interés (Nota 8.2)	371	240
Total corriente	371	240

El Grupo ha registrado dentro de esta partida, dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022. Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad Dominante en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693 miles de euros de principal (véase Nota 13.1).

Los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad Dominante tienen las siguientes características y sus valores razonables son los siguientes:

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Miles de euros		
			Valor Razonable	Nacional vivo al inicio de cada ejercicio	
				2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,59%	184	32.004	31.675
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,59%	133	23.275	23.037
			317	55.279	54.712

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad Dominante ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados por cumplir con los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2025, el efecto para los derivados de tipo de interés en el activo y en el estado del resultado integral consolidado de 100 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

	Miles de euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en + 100pb	534	534	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en - 100pb	(536)	(536)	-

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado (véase Nota 7) los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

8.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Instrumentos Financieros corrientes (Miles de euros)					
	Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Activos valorados a valor razonable (Nota 8.1)	371	240	-	-	371	240
Otros	-	-	5	1	5	1
	371	240	5	1	376	241

9. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Terrenos	324	328
Plazas de garaje y otros	76	76
	400	404

10. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo (véase Nota 13.1).

El detalle de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Bancos	4.420	5.393
	4.420	5.393

11. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoras 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 los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

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 Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,41
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

11.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse 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 y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 13.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refieren los apartados anteriores.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha distribuido dividendos por un importe de 6.736 miles de euros, habiendo repartido dividendos en el ejercicio 2024 por un importe de 5.928 miles de euros.

Dividendo a cuenta

Con fecha 23 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importe de 3.950 miles de euros. La citada distribución cumplió con las condiciones exigidas por la Ley de Sociedades de Capital en el artículo 277 del R.D.L. 1/2010.

El estado contable provisional, formulado de acuerdo con los requisitos legales, poniendo de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos fue el siguiente:

	Miles de euros
Beneficio después de impuestos a 30 de septiembre de 2025	7.137
Beneficios distribuibles con cargo al resultado del ejercicio 2025	7.137
Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores	-
Cantidad máxima a distribuir	7.137
Dividendo a cuenta a distribuir	3.950

Además del importe de tesorería al 30 de septiembre de 2025 por importe de 6.042 miles de euros, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por las entidades bancarias Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. que a 30 de septiembre de 2025 el importe no dispuesto asciende a 7.000 miles de euros.

Con fecha 29 de octubre de 2025 la Sociedad Dominante procedió a pagar el citado dividendo.

11.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	33	71
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	479	-
Total reservas de consolidación	512	71

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente a la venta de las participaciones que la Sociedad Dominante poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L. (véase Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 71 miles de euros.

11.4 Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2025 participaciones propias por un importe de 6.851 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	197.055	591	5.535
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	243.639	731	6.851

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2024	199.778	5.631
Ventas	(530)	(15)
Compras	1.515	35
Saldo al 31 de diciembre de 2024	200.763	5.652
Ventas	(5.876)	(165)
Compras	2.168	48
Saldo al 31 de diciembre de 2025	197.055	5.535

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2025 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 3.701 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2025 han generado una pérdida en el ejercicio de 31 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (2 miles de euros en el ejercicio 2024).

11.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Activos financieros (Nota 8.1)	(39)	(39)
Operaciones de cobertura	622	311
	583	272

El Grupo ha registrado dentro del epígrafe de "Operaciones de cobertura", dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véanse Notas 8.1 y 13.1).

11.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio 2025 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Resultado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad	8.040	14.623
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número de acciones ordinarias en circulación	4.871.197	4.875.435
	Miles de Euros	
Resultado básico por acción	1,65	3
Resultado diluido por acción	1,65	3

11.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, que el Grupo tenga capacidad de financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación

de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Deuda financiera (Nota 13.1)	85.043	84.172
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	(4.420)	(5.393)
Deuda financiera neta	80.623	78.779
Patrimonio neto	46.013	50.449
Total	126.636	129.228
Apalancamiento (*)	63,67%	60,96%

(*) $\text{Deuda financiera neta} / (\text{Deuda financiera neta} + \text{Patrimonio neto})$

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

12. Provisiones corrientes

12.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio 2025, así como los principales movimientos registrados durante los referidos ejercicios, son los siguientes:

31 de diciembre de 2025

	Euros		
	31/12/2024	Aplicación	31/12/2025
Provisión por desmantelamiento del inmovilizado	-	840	840
Provisión para otras responsabilidades	-	766	766
	-	1.606	1.606

Al cierre de 2025 el Grupo, se encuentra en reclamaciones con el anterior inquilino del inmueble sito en la calle Serrano, 88, como resultado de la ejecución de un aval que la Sociedad Dominante posea en garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento firmado entre las partes. Los Administradores, apoyados en sus asesores externos, han registrado una provisión por responsabilidades al corto plazo por importe de 766 miles de euros.

Adicionalmente, derivado del desistimiento del contrato de arrendamiento mencionado anteriormente, el Grupo tiene que hacer frente a todas las obras de desmantelamiento, reparaciones y correctivos, retirada de enseres y acondicionamiento del inmueble para ponerlo a disposición de los nuevos inquilinos para su arrendamiento. Por ello, el epígrafe "Provisiones corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los 840 miles de euros de provisión que el Grupo estima que tendrá que incurrir. Este importe se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" del estado del resultado integral consolidado adjunto.

13. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Débitos y partidas a pagar	83.554	83.102	-	-	83.554	83.102
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.895	1.860	1.895	1.860
Total no corriente	83.554	83.102	1.895	1.860	85.449	84.962
Débitos y partidas a pagar	882	697	-	-	882	697
Total corriente	882	697	-	-	882	697
Total	84.436	83.799	1.895	1.860	882	85.659

13.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes plazo 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión/ Novación	Límite/ Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2025		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(116)	(145)	48.226	505	44	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(83)	(106)	35.074	367	32	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 31 de diciembre de 2025				94.225	(198)	(251)	83.300	872	76	

Ejercicio 2024

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión/ Novación	Límite/ Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2024		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(357)	(43)	48.730	505	49	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(260)	(31)	35.441	367	35	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 31 de diciembre de 2024				94.225	(617)	(74)	84.171	872	84	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	83.300	84.172
Depósitos y fianzas recibidos	659	1.201	1.860
	1.356	84.501	86.032

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	872	83.299	85.043
Depósitos y fianzas recibidos	77	554	980	1.611
	949	1.426	84.279	86.654

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad

dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se designaron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véase Nota 11).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo 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 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad Dominante obtuvo una línea de crédito de 7.000 miles de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza, habiendo abonado durante el ejercicio 2025 un importe de 32 miles de euros en concepto de comisiones (32 miles de euros en 2024).

Dentro del proceso de refinanciación del Grupo, se firmó, asimismo, la novación de las hipotecas constituidas en el ejercicio 2017. Adicionalmente, en la misma fecha, como garantía de la línea de crédito citada anteriormente y de los contratos de cobertura que se mencionan a continuación, el Grupo constituyó una hipoteca flotante de segundo rango sobre sus inmuebles, por importe de 11.147 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros y las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de Seguro de daños materiales, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2025 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación.

Asimismo, el Grupo, contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal inicial, respectivamente. La fecha de vencimiento de dichas coberturas es 22 de marzo de 2027. Las citadas coberturas se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y se encuentran registradas en el activo del estado de situación financiera consolidado en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 8.1). Los ingresos financieros asociados a las liquidaciones de dichos contratos durante el ejercicio 2025 han ascendido a 401 miles de euros que se encuentran registrados en el estado del resultado integral consolidado adjunto.

La entidad CaixaBank, S.A. ostenta la posición de banco agente a partir del 2 de agosto de 2022 en sustitución de Banca March, S.A.

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

La financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante ha cumplido con los requisitos de los ratios y no espera incumplirlos en un plazo de 12 meses.

El Grupo ha amortizado principal durante el ejercicio 2025 un importe de 872 miles de euros (872 miles de euros en el ejercicio 2024).

El importe total de la deuda a valor nominal al 31 de diciembre de 2025, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 84.172 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2025 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 3.358 miles de euros que se encuentran registrados en el estado del resultado integral consolidado adjunto, incluyendo dicha cantidad un importe de 76 miles de euros que corresponden a los intereses devengados no pagados en el ejercicio 2025.

Los gastos asociados a la formalización de la refinanciación, que se han registrado como menor deuda financiera, han ascendido a 450 miles de euros al 31 de diciembre de 2025, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado. Se han registrado 243 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados conforme al criterio del

coste amortizado del nuevo contrato de financiación (149 miles de euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 17).

El movimiento de los gastos de formalización habidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros		
	Valor al 31/12/2024	Imputaciones al estado del resultado integral consolidado	Valor al 31/12/2025
Gastos de apertura	(692)	243	(449)
	(692)	243	(449)

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Valor al 31/12/2023	Imputaciones al estado del resultado integral consolidado	Valor al 31/12/2024
Gastos de apertura	(841)	149	(692)
	(841)	149	(692)

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Miles de Euros		
	2026	2027	Total
Caixabank, S.A.	505	48.226	48.731
Banca March, S.A.	367	35.074	35.441
Total al 31 de diciembre de 2025	872	83.300	84.172

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca de primer rango y otra hipoteca flotante de segundo rango a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 5, 6 y 15):

	Miles de Euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria			
	Caixabank (57,89%)	Banca March (42,11%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	20.840	15.160	25.168	22/06/2027
Santa Engracia	1.175	855	1.420	22/06/2027
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	12.795	9.307	15.452	22/06/2027
Hotel NH Paseo del Prado	11.889	8.648	14.358	22/06/2027
Hotel Urso	11.009	8.008	13.295	22/06/2027
Oficinas Goya 24	10.701	7.784	12.924	22/06/2027
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288	937	1.556	22/06/2027
Total al 31 de diciembre de 2025	69.698	50.699	84.172	

13.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se encuentran registrados, principalmente, al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véanse Notas 7 y 8).

13.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2024	31/12/2025
Periodo medio de pago a proveedores	38	36
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.783	2.213
Total pagos pendientes	163	578

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	31/12/2024	31/12/2025
Volumen monetario (miles de euros)	1.291	1.698
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	72%	77%
Número de facturas	887	867
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	92%	90%

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Activos por impuesto diferido	174	132
Total saldos no corrientes	174	132
Administraciones Públicas deudoras	25	17
Total saldos corrientes	25	17

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Pasivo por impuesto diferido	1.510	1.451
Total saldos no corrientes	1.510	1.451
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Retenciones	320	55
Hacienda Pública acreedora por IVA	158	108
Organismos de la Seguridad Social	11	17
Impuestos municipales	384	384
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	36	-
Total saldos corrientes	909	564

El saldo correspondiente a la partida "Impuestos municipales" corresponde a los saldos pendientes de pago por la última cuota del ejercicio 2022 por el Impuesto de Bienes Inmuebles y la Tasa de Residuos Urbanos, que el Ayuntamiento de Madrid no ha girado a la Sociedad Dominante a fecha de 31 de diciembre de 2025.

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento experimentado en los ejercicios 2025 y 2024 por los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Impuesto Diferido	
	Activos	Pasivos
Saldo al 31 de diciembre de 2023	211	(1.568)
Adiciones	18	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(55)	58
Saldo al 31 de diciembre de 2024	174	(1.510)
Adiciones	4	-
Aplicaciones/ cancelaciones	(46)	59
Saldo al 31 de diciembre de 2025	131	(1.451)

14.2.a) Activos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido registrados -

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Gastos de amortización	46	-
Deducciones en la cuota pendientes de aplicación	128	131
Total activos por impuesto diferido	174	131

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un plazo inferior a diez años.

Activos por impuesto diferido no registrados -

El Grupo no ha registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 adjunto los siguientes activos por impuesto anticipado provenientes de las diferencias temporales, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable siendo el detalle de la misma el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Gastos financieros no deducibles	33.344	33.872
Bases imponibles negativas	4.555	4.321
	37.899	38.193

El Grupo no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar que no hayan sido reconocidas como activos por impuesto diferido. Sin embargo, la Sociedad Dominante ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 21.650 miles de euros de bases imponibles negativas regularizadas en dichas actas firmadas en disconformidad estimando que sus argumentos serán, en su gran mayoría, atendidos en vía administrativa o judicial (véase Nota 14.5).

14.2.b) Pasivos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la aplicación de pasivos por impuesto diferido correspondiente al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.039 miles euros que se desglosaba en:

	Miles de euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692	50
Resto	2.347	7
	14.039	

Dado que la venta que originó dicho beneficio extraordinario se produjo el 11 de marzo de 1997, el plazo para materializar la reinversión finalizó en el año 2000. De esta forma, la Sociedad Dominante, como sucesora de Torimbía, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio 2025, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 25 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

14.3 Conciliación del resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable de cada una de las sociedades que integran el Grupo, 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.

Dado que la Sociedad Dominante optó por el régimen especial del impuesto sobre sociedades de SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, la base imponible se desglosa en la parte que tributa al tipo 0% y la parte que tributa al tipo general, esta última integra los pasivos y activos diferidos originados en aquellos períodos en los que la Sociedad Dominante tributaba al tipo general (artículo 13.1.a) de la Ley 11/2009) y la renta derivada de las transmisiones de los inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, que se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior (artículo 13.1.c) de la Ley 11/2009).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2024 Régimen general	Ejercicio 2024 Régimen SOCIMI	Ejercicio 2025 Régimen general	Ejercicio 2025 Régimen SOCIMI
Resultado contable antes de impuestos	79	8.203	(42)	14.883
Resultado contable antes de impuestos de las sociedades consolidadas	79	8.203	(42)	14.883
<i>Diferencias permanentes</i>				
Exención plusvalías (Art. 21.3 LIS)	-	-	-	-
Gastos no deducibles	-	5	-	7
Exención dividendos (art. 21 LIS)	-	(366)	-	-
Venta de participaciones de filiales (art. 15 LIS)	-	-	-	(3.729)
Gastos por donativos y liberalidades (art. 15 e) LIS	-	20	-	10
<i>Diferencias temporales</i>				
Diferencias de amortización	(220)	390	-	390
Deducción gastos financieros	-	739	-	528
Reversión por menor deterioro de los hoteles	-	(2.634)	-	(4.606)
Reinversión beneficios extraordinarios y otros	319	-	281	-
Base imponible previa	178	6.357	239	7.483
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores	(14)	-	(234)	-
Base imponible fiscal	164	6.357	5	7.483
Cuota al 0% (SOCIMI) y al 25% (general)	40	-	(1)	-
Deducciones no aplicadas	(18)	-	(4)	-
Retenciones y pagos a cuenta	(5)	(25)	(8)	(9)
Gasto por Impuesto corriente	40	-	(1)	-
Gasto por Impuesto diferido	(3)	-	(11)	-
Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos del ejercicio anterior por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (15%)	-	222	-	253
Gasto por impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores	(17)	-	(23)	-
Total (ingreso)/ gasto por impuesto sobre sociedades	20	222	(35)	253

Las altas de diferencias temporales corresponden a la imputación del diferimiento de la reinversión del beneficio extraordinario que proviene del pasivo diferido de la sociedad absorbida Torimbia, S.L. (véase Nota 14.2).

El movimiento en el impuesto diferido no registrado se debe principalmente a los gastos financieros no deducibles en el período (véase Nota 14.2).

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal

de reinversión. Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha procedido a abonar un importe de 253 miles de euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" del estado del resultado integral consolidado terminado el 31 de diciembre de 2025 (222 miles de euros en 2024).

14.4 Desglose del gasto por Impuesto de Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2024		31/12/2025	
	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI
Impuesto corriente	40	-	(1)	-
Gravamen especial	-	222	-	253
Impuesto diferido	(3)	-	(11)	-
Ajustes de ejercicios anteriores y otros	(17)	-	(23)	-
Total gasto por impuesto	20	222	(35)	253

14.5 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.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Ejercicios abiertos a inspección

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante 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, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones

suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 adjunto.

15. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a CaixaBank, S.A. y Banca March, S.A. por importe de 120.396 miles de euros (véanse Notas 5, 6 y 12.1) y, adicionalmente, el Grupo mantiene prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y los contratos de seguro.

Otras obligaciones

Todas las acciones en autocartera del Grupo, así como las correspondientes a los accionistas minoritarios se encuentran despignoradas, habiendo formalizado una póliza de despignoración con las entidades financieras Banca March y CaixaBank, con fecha 10 de julio de 2019.

16. Moneda extranjera

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

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Instrumentos de patrimonio	305	305
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36	32
	341	337

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 7)	12.890	13.363
	12.890	13.363

17.2 Ingresos y gastos financieros

a. Ingresos financieros:

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Intereses con terceros	129	49
	129	49

El importe registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 corresponde a intereses cobrados por una cuenta corriente remunerada en la entidad Caixabank, S.A.

b. Gastos financieros:

El detalle de este epígrafe estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Por deudas con terceros:		
Gastos financieros (Nota 13.1)	3.608	3.232
	3.608	3.232

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 31 de diciembre de 2025 asciende a 84.172 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 2.957 miles de euros en el ejercicio 2025 netos de los ingresos financieros derivados de la contabilidad de coberturas contratas por el Grupo (3.428 miles de euros en el ejercicio 2024), habiéndose registrado, además, 243 miles de euros (149 miles de euros en el ejercicio 2024) en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 13.1).

17.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Sueldos, salarios y asimilados	1.048	1.064
Indemnizaciones	141	-
Seguridad Social	119	128
Otras cargas sociales	14	12
	1.322	1.204

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2025 y 2024, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	31/12/2024			31/12/2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	3	5	2	3	5
Producción	1	1	2	1	2	3
Nº medio de empleados	4	4	8	4	5	9

El número de personas empleadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	31/12/2024			31/12/2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	3	5	2	3	5
Producción	1	1	2	1	2	3
Empleados al cierre del ejercicio	4	4	8	4	5	9

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

17.4 Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe del estado del resultado integral consolidado de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Otros gastos de gestión corriente	2.879	4.134
	2.879	4.134

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión que se encuentran contabilizados dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado del resultado integral consolidado han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2025
Servicios de auditoría	90	84
Otros servicios profesionales	181	175
Otros servicios de verificación	4	4
Total servicios facturados	275	263

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos durante los ejercicios 2025 y 2024 se recoge en la Nota 18.3.

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2024		31/12/2025		
	Ingresos por prestación de servicios y otros	Otros Gastos de Explotación	Ingresos por prestación de servicios y otros	Participación en beneficios (Pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:					
Junta de Compesación AUC 20-07 Mario Roso de Luna	-	-	-		(5)
Thinkproject Iberia, S.L. (*)	15	-	7	3.925	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(40)	-		(40)
El Pescante Bajo, S.L.	4	-	4		-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(3)	-		(3)
Thinkproject Deutschland GMBH	66	-			-
Accionistas:					
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	-	-	6		-
	85	(43)	18	3.925	(47)

(*) Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L.

18.2 Saldos con vinculadas

Los saldos pendientes con sociedades del Grupo y vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los que siguen:

	Miles de euros		
	31/12/2024		31/12/2025
	Créditos con sociedades vinculadas	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas
Sociedades vinculadas:			
Thinkproject Iberia, S.L. (*)	2	-	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	3	7
	2	3	7

(*) Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L.

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2025 y 2024 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Euros	
	2024	2025
Miembros del Consejo de Administración	307	309
Miembros de la Alta Dirección	384	384
	691	694

Durante los ejercicios 2025 y 2024 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los Administradores ni han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los Administradores.

18.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2025, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante que no sean del Grupo o asociadas, así como tampoco han ostentado cargos ni han llevado a cabo actividades por cuenta propia o ajena en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

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, durante los ejercicios 2025 y 2024 ninguna sociedad del Grupo ha realizado con los Administradores 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.

19. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

20. Información por segmentos

20.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2025 y 2024; teniendo en cuenta, por un

lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2025 el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la inmobiliaria y el negocio de inversión, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.

20.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	13.394	14.056	-	-	13.394	14.056
Total ingresos	13.394	14.056	-	-	13.394	14.056
Resultados:						
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	5	5	-	-	5	5
Otros gastos de explotación	(3.033)	(4.132)	(1)	(2)	(3.034)	(4.134)
Gastos de personal	(1.322)	(1.204)	-	-	(1.322)	(1.204)
Dotación a la amortización	(3.734)	(3.737)	-	-	(3.734)	(3.737)
Otros resultados	45	22	-	-	45	22
Ingresos financieros	129	49	-	-	129	49
Gastos financieros	(3.608)	(3.232)	-	-	(3.608)	(3.232)
Diferencias de cambio	4	(10)	16	(34)	20	(44)
Variación en el valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	6	7	64	(7)	70	-
Pérdida neta por deterioro de activos	5.734	9.048	-	-	5.734	9.048
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	583	3925	583	-
Resultado antes de impuestos	7.620	10.958	662	3.883	8.282	14.841
Impuestos	(201)	(237)	(41)	19	(242)	(218)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante por segmentos	7.419	10.721	621	3.902	8.040	14.623
Otra información:						
Adiciones de activos fijos	38	15	-	-	38	15
Amortizaciones	(3.734)	(3.737)	-	-	(3.734)	(3.737)
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	134.387	139.497	176	818	134.563	140.315
Participaciones en empresas asociadas	-	-	701	-	701	-
Activo total consolidado	134.387	139.497	877	818	135.264	140.315
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	134.387	139.497	877	818	135.264	140.315
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	134.387	139.497	877	818	135.264	140.315

21. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo 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 del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (184.656 miles de euros en el ejercicio 2025 frente a 175.163 miles de euros en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 83%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4 años.

En los ejercicios 2025 y 2024 los sectores hotelero y de oficinas en Madrid han evolucionado positivamente, lo que ha llevado al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados del Grupo durante dichos ejercicios.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos períodos de cobro.

Al 31 de diciembre de 2025 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 40,06% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo (véase Nota 8.2).

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

Ejercicio 2025

	Deterioro Acumulado al 31/12/2024	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2025
Deudores comerciales	541	-	(87)	454

Ejercicio 2024

	Deterioro Acumulado al 31/12/2023	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2024
Deudores comerciales	386	155	-	541

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2025	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	456	-	796	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	283	-	8	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	541	(541)	626	(454)
	1.280	(541)	1.430	(454)

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2025 y del 2024:

Ejercicio 2025:

	Miles de 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
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	458	458
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	599	-	206	400	1.205
Fianzas y depósitos	62	-	551	961	1.574
Otros activos financieros corrientes	-	-	1	-	1
Derivados	-	57	183	77	317
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.393	-	-	-	5.393
	6.054	57	941	1.896	8.948

Ejercicio 2024:

	Miles de 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
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	498	498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	281	2	456	598	1.337
Fianzas y depósitos	-	-	-	1505	1.505
Otros activos financieros corrientes	-	-	5	-	5
Derivados	174	91	106	266	637
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.420	-	-	-	4.420
	4.875	93	567	2.867	8.402

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 12 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe notional inicial contratado respectivamente (véase Nota 8.1). A 31 de diciembre

de 2025, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el 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, los Administradores y la Dirección del Grupo están 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, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 5.393 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2025.

El Grupo firmó el 2 de agosto de 2022 un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras CaixaBank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 12.1).

La generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses y las buenas perspectivas del negocio en los ejercicios siguientes, ha reducido de manera relevante el riesgo de liquidez en el presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 3.622 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

Ejercicio 2025:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	76	621	83.102	83.799
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	552	50	1.258	1.860
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	586	-	-	586
	-	1.214	671	84.360	86.245

Ejercicio 2024:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	84	798	83.554	84.436
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	210	1.685	1.895
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	502	-	-	502
	-	586	1.008	85.239	86.832

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

21. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados en esta memoria consolidada.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025 y del 2024:

Ejercicio 2025:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de voto controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.137	-	2.137	(21)

- (a) Sociedad consolidada por integración global.
(b) Datos no auditados.

Ejercicio 2024:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de voto controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2194	36	2158	38
Thinkproject Iberia, S.L. (b)	Madrid	Tecnología	49%	49%	3.329	1.882	1.447	1.190

- (a) Sociedad consolidada por integración global.
(b) Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L.
(c) Datos no auditados.

Anexo II

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Reserva legal	-	-
Otras reservas	1.480	(6.187)
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	7.840
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(20)	116
	1.460	1.770

	Miles de Euros					
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-	880	1.377
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)	(3)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)	23	(15)
	41.128	2.892	1.094	(7.860)	903	1.362

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	03/05/2023	13.171	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	09/05/2024	5.928	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024 (dividendo a cuenta) (*)	-	1.400	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024	09/05/2025	5.336	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2025 (dividendo a cuenta) (*)	-	3.950	-

(*) Aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 19 de diciembre de 2024 y 23 de octubre de 2025, respectivamente

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por importe bruto de 3.511 miles de euros. Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda en Junta General de

Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por importe bruto de 3.520 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2023, se acuerda en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2022 por importe bruto de 13.171 miles de euros. El 9 de mayo de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprueba la distribución del dividendo del ejercicio 2023 por importe de 5.928 miles de euros. Asimismo, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2024 con fecha 9 de mayo de 2025 por importe total de 6.736 miles de euros. Durante este ejercicio, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución, además, de un dividendo a cuenta del resultado por importe de 3.950 miles de euros, cuyo pago se ha hecho efectivo el 29 de octubre de 2025.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial planta baja Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Inmueble y localización	Valor neto contable en Torimbía SOCIMI, S.A. (miles de euros)
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	16.872
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.601
Local comercial planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.238
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.547
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	30.367
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	36.273
Total	116.898

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en diciembre de 2025 asciende a 185 millones de euros (175 millones de euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 6).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia Socimi, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. En este sentido, el pasado 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El gravamen correspondiente al resultado del ejercicio 2024 ha sido devengado y liquidado en el ejercicio 2025 por un importe de 253 miles de euros que han sido registrados como impuestos sobre beneficios, habiendo sido de 222 miles de euros el correspondiente al ejercicio 2023.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025

Evolución y situación del Grupo

La gestión del ejercicio 2025 se ha caracterizado por intentar incrementar los ingresos basados en el arrendamiento del patrimonio en los activos inmobiliarios del Grupo, manteniendo arrendados en su práctica totalidad todos los inmuebles a fecha de 31 de diciembre de 2025, a excepción de las plantas de oficinas del inmueble de la calle Serrano, 88; e incrementándolos por encima del nivel de ejercicios anteriores a la pandemia del Covid-19.

Es previsible que a medio plazo tanto el sector hotelero como de oficinas, que componen en su gran mayoría la cartera de inmuebles del Grupo, evolucionen positivamente.

Principales riesgos del negocio

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo 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 del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Adicionalmente, las tasaciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo han puesto de manifiesto un incremento en el valor razonable de las mismas (185.656 miles de euros en el ejercicio 2025 frente a 175.163 miles de euros en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 83%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4 años.

En los ejercicios 2025 y 2024 ha habido una total recuperación de la situación pre-pandemia que ha llevado al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados del Grupo durante dichos ejercicios.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo

tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos períodos de cobro.

Al 31 de diciembre de 2025 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 40,06% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo (véase Nota 8.2).

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

Ejercicio 2025

	Deterioro Acumulado al 31/12/2024	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2025
Deudores comerciales	541	-	(87)	454

Ejercicio 2024

	Deterioro Acumulado al 31/12/2023	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2024
Deudores comerciales	386	155	-	541

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2025	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	456	-	796	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	283	-	8	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	541	(541)	626	(454)
	1.280	(541)	1.430	(454)

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2025 y del 2024:

Ejercicio 2025:

	Miles de 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
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	458	458
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	599	-	206	400	1205
Fianzas y depósitos	62	-	551	961	1574
Otros activos financieros corrientes	-	-	1	-	1
Derivados	-	57	183	77	317
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.393	-	-	-	5393
	6.054	57	941	1.896	8.948

Ejercicio 2024:

	Miles de 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
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	498	498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	281	2	456	598	1.337
Fianzas y depósitos	-	-	-	1505	1.505
Otros activos financieros corrientes	-	-	5	-	5
Derivados	174	91	106	266	637
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.420	-	-	-	4.420
	4.875	93	567	2.867	8.402

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 13 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe notional inicial contratado respectivamente (véase Nota 8.1). A 31 de diciembre de 2025, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras no corrientes, depósitos corrientes y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Safra Sarrasin y por Citibank. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el 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.

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los Administradores y la Dirección del Grupo están 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, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 5.393 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2025.

El Grupo firmó el 2 de agosto de 2022 un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 13.1).

La generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses y las buenas perspectivas del negocio en los ejercicios siguientes, ha reducido de manera relevante el riesgo de liquidez en el presente ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 3.622 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

Ejercicio 2025:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	76	621	83.102	83.799
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	552	50	1.258	1.860
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	584	-	-	584
	-	1.212	671	84.360	86.243

Ejercicio 2024:

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	84	798	83.554	84.436
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	210	1.685	1.895
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	502	-	-	502
	-	586	1.008	85.239	86.832

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2025 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIS.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

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

Instrumentos financieros

La Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022 contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal inicial, respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene la gran parte de su superficie arrendable ocupada a cierre del ejercicio. Los Administradores consideran que, al tener contratos a medio y largo plazo con arrendatarios de reconocida solvencia no existe, o al menos, es irrelevante, riesgo de precio y de liquidez puesto que todos los clientes pagan anticipadamente sus rentas.

Investigación y Desarrollo

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

Acciones propias

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2025 participaciones propias por un importe de 6.851 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A., según el detalle siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de Participaciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía Socimi, S.A.	197.055	591	5.535
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	243.639	731	6.851

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbía Socimi, S.A. durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Nº acciones	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2024	199.778	5.631
Ventas	(530)	(15)
Compras	1.515	35
Saldo al 31 de diciembre de 2024	200.763	5.652
Ventas	(5.876)	(165)
Compras	2.168	49
Saldo al 31 de diciembre de 2025	197.055	5.535

Las acciones en autocartera de Corporación Mercantil, S.A.U. no han sufrido modificaciones durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. A 31 de diciembre de 2025 el proveedor de liquidez tenía a su disposición 3.701 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2025 han generado una pérdida en el ejercicio de 31 miles de euros que se han registrado directamente en patrimonio neto (2 miles de euros en el ejercicio 2024).

Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio	15.136
Distribución:	
Otras reservas	2.242
Dividendo	12.894
<i>Dividendo a cuenta</i>	<i>(3.950)</i>
<i>Dividendo a pagar</i>	<i>8.944</i>

Con fecha 23 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó por unanimidad la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2025 de 3.950 miles de euros. El pago de dicho dividendo se hizo efectivo el día 29 de octubre de 2025 (véase Nota 11.2).

Información sobre medio ambiente

Los inversores institucionales muestran una sensibilidad creciente hacia los temas medioambientales por lo que, dado el importante papel de éstos en el mercado de capitales como fuente de financiación para el sector inmobiliario, los aspectos medioambientales cobran especial importancia en este sector.

La Sociedad Dominante posee la certificación Leed Platinum en el edificio sito en C/Serrano, 88, y Leed Gold en el edificio sito en C/Goya, 24.

Período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2024	31/12/2025
Periodo medio de pago a proveedores	38	36
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.783	2.213
Total pagos pendientes	163	578

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	31/12/2024	31/12/2025
Volumen monetario (miles de euros)	1.291	1.698
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	72%	77%
Número de facturas	887	867
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	92%	90%

Según la Ley 3/2004 por la que se establecían las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales la cual fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establecía desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días de pago a proveedores y acreedores, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

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, Torimbía Socimi, S.A. no tiene obligación de elaborar el estado de la "Información no financiera y de diversidad" que contempla la mencionada Ley.

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado por el Consejo de Administración

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., en su sesión celebrada el 17 de marzo de 2026 con vistas a su verificación por los auditores, y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas, habiendo visado todas las hojas el secretario en señal de identificación.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. Manuel Zurita de la Fuente
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejero