



Madrid, a 22 de octubre de 2026

Torimbía SOCIMI, S.A. (en adelante “Torimbía”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), pone en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a:

Otra Información Relevante

- Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente del Consejo de Administración
TORIMBIA SOCIMI, S.A.



Informe de revisión limitada de Torimbia SOCIMI, S.A.

**(Junto con los Estados Financieros
Intermedios de Torimbia SOCIMI, S.A.)**



KPMG Auditores, S.L.
Pº de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

A los accionistas de Torimbía SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Torimbía SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance a 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torimbía SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2026 así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por el artículo Segundo apartado 2.1 a) de la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022 del BME MTF Equity sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

KPMG Auditores, S.L.

Enrique Domínguez Pérez

22 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23053

SELLO CORPORATIVO 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



Torimbia Socimi, S.A.

Estados financieros Intermedios
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026 e Informe
de Revisión Limitada

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026
(Euros)

ACTIVO	30/06/2026 (no auditado)	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado material (Nota 5)	1.217.495	1.237.233
Terrenos y construcciones	1.203.460	1.222.553
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	14.035	14.680
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	115.414.288	116.897.944
Terrenos	84.017.235	84.017.235
Construcciones	30.738.523	32.251.530
Instalaciones técnicas y otras inversiones inmobiliarias	658.530	629.179
Facturas pendientes de emitir (activos por contrato) (Nota 7)	771.224	228.677
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	2.118.267
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.a)	-	2.118.267
Inversiones financieras no corrientes (Nota 8.b)	1.342.942	1.695.007
Instrumentos de patrimonio	267.876	44.232
Derivados (Nota 8.c)	-	76.548
Otros activos financieros	1.075.066	1.574.227
Activos por impuesto diferido (Nota 13)	133.311	132.311
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	118.879.260	122.309.439
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 9)	387.322	404.479
Terrenos	312.104	329.261
Edificios construidos	75.218	75.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.c)	909.535	985.651
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8.c)	777.613	770.380
Facturas pendientes de emitir (activos por contrato) (Nota 7)	111.885	205.871
Créditos con sociedades vinculadas (Nota 15.b)	-	-
Deudores varios	-	-
Administraciones Públicas deudoras (Nota 13)	20.037	9.400
Inversiones financieras corrientes (Nota 8.c)	368.383	241.049
Derivados	367.819	240.485
Otros activos financieros	564	564
Periodificaciones a corto plazo	131.706	40.888
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.339.575	4.995.603
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.136.521	6.667.670
TOTAL ACTIVO	123.015.781	128.977.109

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros al 30 de junio de 2026

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2026 (no auditado)	31/12/2025
PATRIMONIO NETO:		
Capital social (Nota 10.a)	15.357.222	15.357.222
Reservas (Nota 10.b)	17.916.476	15.673.092
Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Otras reservas	14.845.032	12.601.648
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Remanente	2.181.210	2.181.210
Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 10.d)	(6.758.064)	(5.535.233)
Resultado del ejercicio	(321.257)	15.136.628
Dividendo a cuenta (Nota 10.e)	-	(3.950.000)
FONDOS PROPIOS (Nota 10)	28.375.587	38.862.919
Ajustes por cambios de valor (Nota 10.c)	290.386	239.600
TOTAL PATRIMONIO NETO	28.665.973	39.102.519
PASIVO NO CORRIENTE:		
Pasivos financieros no corrientes	2.248.333	84.961.273
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	-	83.101.506
Otros pasivos financieros (Nota 12.b)	2.248.333	1.859.767
Pasivos por impuesto diferido (Nota 13)	1.461.551	1.461.551
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.709.884	86.422.824
PASIVO CORRIENTE:		
Provisiones corrientes (Nota 11)	1.606.049	1.606.049
Pasivos financieros corrientes	87.987.114	697.440
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	87.987.114	697.440
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	959.565	1.148.277
Acreedores comerciales	203.823	227.836
Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 16.b)	281	6.834
Acreedores varios	153.701	349.382
Personal	30.000	-
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 13)	571.760	564.225
Otros pasivos a corto plazo (Nota 7)	87.196	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	90.639.924	3.451.766
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	123.015.781	128.977.109

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros al 30 de junio de 2026

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Euros)

	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2026 (no auditado)	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2025 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.a)	5.344.733	6.907.355
Prestaciones de servicios	5.344.733	6.907.355
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción (Nota 9)	(17.157)	-
Otros ingresos de explotación (Nota 7 y 15.a)	285.127	386.165
Gastos de personal (Nota 15.b)	(595.820)	(567.736)
Sueldos, salarios y asimilados	(524.355)	(500.810)
Cargas sociales	(71.465)	(66.926)
Otros gastos de explotación (Nota 15.c)	(2.025.066)	(1.413.555)
Servicios exteriores	(1.110.903)	(855.997)
Tributos	(657.548)	(644.453)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Notas 8.c y 15.c)	(256.615)	86.895
Amortización del Inmovilizado (Notas 4.a, 5 y 6)	(1.562.601)	(1.558.548)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	131.432	69.916
Deterioros y pérdidas (Nota 6)	-	-
Resultados por enajenaciones (Notas 5 y 6)	131.432	69.916
Otros resultados (Nota 11)	(2.654)	34.491
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.557.994	3.858.088
Ingresos financieros (Nota 15.e)	18.612	32.360
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas (Nota 8.a, 15.e, 16.a)	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros (Nota 15.e)	18.612	32.360
Gastos financieros (Nota 15.f)	(1.581.583)	(1.649.390)
Por deudas con terceros (Nota 12)	(1.581.583)	(1.649.390)
Diferencias de cambio	6.088	(9.354)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	16.739	3.931.544
Deterioro y pérdidas	16.739	6.044
Resultados por enajenaciones	-	3.925.500
RESULTADO FINANCIERO	(1.540.144)	2.305.160
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	17.850	6.163.248
Impuestos sobre beneficios (Nota 13)	(339.107)	(298.976)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(321.257)	5.864.272

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros al 30 de junio de 2026

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2026
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	30/06/2026 (no auditado)	30/06/2025 (no auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(321.257)	5.864.272
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	184.687	(81.460)
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	184.687	(81.460)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(133.902)	(286.620)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(133.902)	(286.620)
Total Ingresos y gastos reconocidos	(270.472)	5.496.192

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros resumidos al 30 de junio de 2026

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 de enero de 2025	15.357.222	3.071.444	18.788.256	(5.651.517)	(5.658.738)	8.419.500	(1.400.000)	550.610	33.476.777
Resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025	-	-	-	-	-	5.864.272	-	(368.080)	5.496.192
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	1.683.900	-	-	(1.683.900)	-	-	-
Distribución dividendo a cuenta (Nota 10.e)	-	-	-	-	-	-	1.400.000	-	1.400.000
Distribución de dividendo (Nota 10.e)	-	-	-	-	-	(6.735.600)	-	-	(6.735.600)
Venta de autocartera (Nota 10.d)	-	-	(9.951)	12.583	-	-	-	-	2.632
Otros movimientos	-	-	(7.839.948)	-	7.839.948	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2025	15.357.222	3.071.444	12.622.256	(5.638.934)	2.181.210	5.864.272	-	182.530	33.640.001

	Capital Social	Reserva Legal	Otras reservas	Acciones propias	Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 de enero de 2026	15.357.222	3.071.444	12.601.648	(5.535.233)	2.181.210	15.136.628	(3.950.000)	239.600	39.102.519
Resultado del período comprendido entre 1 de enero y 30 de junio de 2026:	-	-	-	-	-	(321.257)	-	50.786	(270.471)
Distribución del resultado con cargo a reservas	-	-	2.242.225	-	-	(2.242.225)	-	-	-
Distribución dividendo a cuenta (Nota 10.e)	-	-	-	-	-	-	3.950.000	-	3.950.000
Distribución de dividendo (Nota 10.e)	-	-	-	-	-	(12.894.403)	-	-	(12.894.403)
Venta de autocartera (Nota 10.d)	-	-	(15.057)	93.228	-	-	-	-	78.171
Otros movimientos (Nota 3)	-	-	16.217	(1.316.059)	-	-	-	-	(1.299.843)
Saldo a 30 de junio de 2026	15.357.222	3.071.444	14.845.032	(6.758.064)	2.181.210	(321.257)	-	290.386	28.665.973

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros al 30 de junio de 2026

TORIMBIA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2026
(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2026 (no auditado)	30/06/2025 (no auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.309.740	2.704.546
Resultado del ejercicio antes de impuestos		17.850	6.163.248
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	1.562.601	1.558.548
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5 y 6	(131.432)	(69.916)
Variación de provisiones		-	-
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		256.615	(86.895)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	(16.739)	(3.931.544)
Ingresos financieros	Nota 15.e	(18.612)	(32.360)
Gastos financieros	Nota 15.f	1.581.583	1.649.390
Diferencias de cambio		(6.088)	9.354
Cambios en el capital corriente-			
Existencias	Nota 9	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		9.126	(478.142)
Otros activos corrientes		47.410	34.056
Acreedores y otras cuentas a pagar		(188.712)	(265.621)
Otros pasivos corrientes		87.196	-
Otros activos y pasivos no corrientes		887.727	(84.677)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses	Nota 12.a	(1.457.290)	(1.540.670)
Cobros de intereses	Nota 12.h	18.612	32.360
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	Nota 12	(340.107)	(252.585)
Cobros / (pagos) de dividendos	Notas 8.a, 15.e y 15.a	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(565.029)	21.028
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado material	Nota 5	(2.092)	(1.191)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(70.681)	-
Otros activos financieros		(637.256)	(57.781)
Cobros por desinversiones-			
Empresas del Grupo y Asociadas	Nota 8	-	-
Inmovilizado material		145.000	80.000
Otros activos financieros	Nota 8	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(4.802.357)	(5.769.093)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Pago de dividendos	Nota 10.e	(8.944.403)	(5.335.600)
Acciones propias	Nota 10.d	78.171	2.632
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 12.a	4.500.000	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 12.a	(436.125)	(436.125)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		3.906	(4.069)
Efecto de la fusión de Corporación Mercantil, S.A.U.	Nota 3	397.712	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.656.028)	(3.047.588)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.995.603	3.995.987
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.339.575	948.399

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de estos estados financieros al 30 de junio de 2026

Torimbía SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

1. Actividad de la Sociedad

Torimbía SOCIMI, S.A., en adelante "la Sociedad", 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, se otorgó escritura de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. (Sociedad Unipersonal), (sociedad absorbente) y su accionista único Torimbía, S.L. (sociedad absorbida). Dicha absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2016. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, se procedió nuevamente a modificar su denominación social a Torimbía, S.A. Finalmente, con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth la Sociedad cambió su denominación social pasando a denominarse TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Con fecha 20 de julio de 2017, se otorgó escritura de fusión por absorción de Torimbía, S.A. y su sociedad dependiente Bricsnet ibérica, S.L. Dicha fusión se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio. Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad, 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 fecha de aplicación contable 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, la Sociedad 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, 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 Nota 18).

El 18 de junio de 2019, la Sociedad, 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 al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad de Torimbía, S.A. a Torimbía Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El objeto social de la Sociedad 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 cumplan 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, modificada por el Real Decreto 83/2015 a 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad 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 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 asimismo por la Sociedad, 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 y que no queden cumplidos por esta Sociedad.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, siendo por tanto esta su actividad principal.

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

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 al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad vendió la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L. por un importe de 3.950.000 de euros. La citada operación supuso un beneficio de 3.925.500 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 30 de junio de 2025. La citada operación supuso un beneficio de 3.925.500 euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta en el ejercicio 2025.

Con fecha 27 de mayo de 2026, la Sociedad ha procedido a la fusión por absorción de la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U. (de la que poseía la totalidad de las acciones) con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2026 (véase Nota 3).

La Sociedad, a cierre del ejercicio 2025 era cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, estaba obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Torimbia, S.A. del ejercicio 2025 fueron formuladas por sus Administradores, en la reunión de su Consejo de Administración celebrado el 17 de marzo de 2026 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el día 7 de mayo de 2026. Tras la fusión anteriormente comentada la sociedad ya no es cabecera del grupo.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad 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 balance 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 la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de este Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, 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 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 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, 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 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 se establece en 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 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 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 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 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 se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad cumplir con todos los requisitos del régimen. Los Administradores manifiestan que, a 30 de junio de 2026, la Sociedad cumple con los requisitos exigidos para la aplicación del régimen SOCIMI. En caso de producirse algún incumplimiento puntual, la Sociedad adoptaría las medidas necesarias para su subsanación en los plazos legalmente previstos, con el objeto de mantener su acogimiento al citado régimen fiscal especial.

2. Bases de presentación de los estados financieros

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. El Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en su redacción vigente, y sus normas complementarias.
- c. Las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por Orden de 28 de diciembre de 1994, en todo aquello que no se oponga al Código de Comercio, al Plan General de Contabilidad y a sus disposiciones de desarrollo.
- d. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y de sus normas complementarias.

e. La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en su redacción vigente.

f. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con fecha 21 de octubre de 2026. Por su parte las cuentas anuales del ejercicio 2025 fueron aprobadas por la Junta de Accionista el 7 de mayo de 2026.

c) Principios contables aplicados

Los Administradores de la Sociedad han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas estados financieros. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Nota 4.d.).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (Notas 4.a, 4.b. y 4.c.).
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias. (Notas 4.j y 11).
- La recuperabilidad de los activos fiscales y la estimación del impuesto sobre sociedades.(Nota 4.h.).
- La gestión y los riesgos y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. (Nota 4.h y 4.d.).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la Norma de Valoración 22º de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación correspondientes en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

e) Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio al 30 de junio de 2026 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el balance intermedio se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

h) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio el 31 de diciembre de 2025.

i) Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 86.503.403 euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de junio de 2027) del préstamo sindicado que mantiene con las entidades Banca March y Caixabank por un importe nominal de 88.236.000 euros (véase Nota 11.a).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han iniciado conversaciones con las entidades financiadoras para refinanciar la totalidad de la deuda, si bien a la fecha de la formulación de los presentes estados financieros intermedios dichas negociaciones no han concluido.

No obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que las mismas finalizarán de forma satisfactoria, considerando, entre otros, los siguientes factores:

- Evolución positiva de las negociaciones con las entidades financieras.
- Obtención de ingresos suficientes para alcanzar un resultado positivo en el ejercicio 2026, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses, sin considerar el pago del préstamo, tal y como se desprende del presupuesto de tesorería aprobado por los Administradores de la Sociedad.
- Los principales activos de la Sociedad son inversiones inmobiliarias, que se encuentran garantizando la totalidad de los préstamos hipotecarios. Dichos inmuebles están localizados en zonas prime de Madrid y se encuentran ocupados al 93%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4 años. Además, dichos activos tienen plusvalías tácitas sobre el valor hipotecario de 69.241.500 euros.

Considerando los factores anteriores, los Administradores de la Sociedad estiman que el proceso de refinanciación de la deuda finalizará de acuerdo con las necesidades de financiación de la Sociedad, lo que permitirá adecuar sus compromisos de pago a su generación de flujos y, por tanto, gestionar el fondo de maniobra en los próximos 12 meses, aun cuando este era negativo a 30 de junio de 2026, de manera que, han formulado los estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Fusión entre la Sociedad y la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad se ha fusionado con la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A.U. Esta sociedad está domiciliada en Paseo Pintor Rosales número 18, bajo, 28008 Madrid, y tiene como actividad principal la tenencia de valores.

El proyecto de fusión ha sido preparado y suscrito por los Administradores de ambas sociedades con fecha 24 de marzo de 2026. El acuerdo de fusión ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas de Torimbia SOCIMI, S.A. de fecha 7 de mayo de 2026. La escritura de fusión ha sido aprobada por el Registro Mercantil con fecha 1 de junio de 2026. Al ser la Sociedad titular directa del 100% de las acciones de la sociedad absorbida, la fusión se ha acogido al régimen simplificado previsto en el Real Decreto-ley 5/2023. Por ello, no se ha establecido relación de canje, no se han emitido ni entregado acciones y no se ha fijado fecha de participación en las ganancias sociales.

Con anterioridad a la fusión, la Sociedad mantenía una inversión en la sociedad absorbida por importe de 2.118.267 euros, correspondiente a 773.864 acciones, que representaban un porcentaje de participación del 100%. Al tratarse de una operación entre empresas del grupo, sujeta a la norma de registro y valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, la inversión no se ha valorado a valor razonable en la fecha de adquisición. Tampoco se ha reconocido resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias, ya que la diferencia se ha registrado en reservas.

Los elementos patrimoniales adquiridos, se han valorado por sus valores netos contables consolidados, es decir netos de amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro.

La fecha de efectos contables de la fusión es el 1 de enero de 2026. Por tanto, el importe neto de la cifra de negocios y el resultado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ya recogen la aportación de la sociedad absorbida desde el inicio del ejercicio.

La operación no ha puesto de manifiesto fondo de comercio alguno.

La Sociedad no ha reconocido costes de transacción como minoración de pasivos financieros emitidos ni costes de emisión como minoración de instrumentos de patrimonio emitidos, ya que no se han emitido pasivos financieros ni instrumentos de patrimonio como consecuencia de la fusión.

La Sociedad no ha reemplazado ningún plan de pagos basados en acciones, dado que la sociedad absorbida carecía de empleados.

La Sociedad no ha reconocido importe alguno relacionado con contraprestaciones contingentes, ya que la fusión se ha realizado sin contraprestación al estar la sociedad absorbida íntegramente participada por la Sociedad.

Los importes que han sido integrados en la fusión son los siguientes:

	Euros
Activo No corrientes	1.729.670
Inversiones en empresa del Grupo y Asociadas no corrientes	1.316.059
Inversiones Financieras no corrientes	413.611
Activo Corrientes	404.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.101
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	397.712
Total Activos	2.134.483

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Aplicaciones informáticas	20%

No se ha registrado gasto por amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 dado que se encuentra totalmente amortizado.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material 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	3% - 4%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

c) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias 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 (promedio):

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	2-3%

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes.

d) Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

En cada ejercicio, la Sociedad evalúa la posible existencia de pérdidas de valor que obliguen a reducir los importes en libros de sus 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 de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

El valor recuperable de cada activo (inversión inmobiliaria) es determinado como referencia en 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 determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad ha considerado las tasaciones realizadas por expertos independientes, que utilizan el método de actualización de rentas (descuento de flujos de caja) contrastado con el método comparativo de mercado basado en transacciones y ofertas de inmuebles comparables.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro, la Sociedad registra la misma en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado".

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.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que la condición de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La totalidad de los contratos que mantiene la Sociedad son arrendamientos operativos.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendador:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

En los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan

como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

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

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

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

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y,

además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio directamente como menor valor del patrimonio neto. 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 la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

La Sociedad 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 tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses, y como un activo o pasivo corriente si dicho vencimiento es inferior a doce meses.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- 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, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período 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 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 acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto 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 a los resultados netos del período.

Metodología

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas a continuación:

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 notional 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.

Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Al 30 de junio de 2026:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	-	267.876	267.876
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 8.c)	-	-	367.819	367.819
Total Activos	-	-	635.695	635.695

Al 31 de diciembre de 2025:

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 8.b)	-	-	44.232	44.232
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 8.c)	-	-	317.033	317.033
Total Activos	-	-	361.265	361.265

g) 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 precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja u otra partida similar, así como todos los gastos adicionales directamente atribuibles hasta que las existencias se encuentren en condiciones de venta.

Las existencias de la Sociedad corresponden fundamentalmente a terrenos y plazas de garaje mantenidos para su venta.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevar a cabo dicha venta.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste de adquisición, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndose el deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando las circunstancias que motivaron la corrección valorativa dejan de existir, el importe del deterioro es objeto de reversión con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad estima que sus existencias se venderán, consumirán o realizarán en el transcurso de su ciclo normal de explotación.

h) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018, la Sociedad 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, 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 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.

Con relación a las implicaciones derivadas de la Ley en la clasificación de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad, hay que considerar que se trata de una obligación legal, surgida por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. En cualquier caso, hay que considerar que tanto la entrada como la salida del régimen fiscal especial y la distribución de dividendos están sujetos a la aprobación de la Junta General de Accionistas, por lo que no existe ninguna obligación contractual incondicional a distribuir dividendos, sino que tiene carácter discrecional.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad 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.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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 y dividendos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de estados financieros, 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 que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente y ciertos contratos laborales, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda su relación laboral. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

m) Transacciones con vinculadas

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

Fusión y segregación entre empresas del Grupo

En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del Grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de aportaciones de socios, siempre y cuando la operación se realizase entre hermanas por cuenta de la sociedad dominante y se formalizase sin que se produjese una ampliación de capital, de lo contrario se registraría como reservas voluntarias.

Las cuentas anuales consolidadas que deben utilizarse a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En el supuesto de que las citadas cuentas no se formularan al amparo de cualquiera de los motivos de dispensa previstos en las normas de consolidación, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

En las operaciones de fusión y segregación entre empresas del grupo, tal y como se recoge en las consultas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la transacción siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al Grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al Grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o segregación, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias

Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del Grupo en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante, ejerza sobre tal empresa una influencia notable.

n) Partidas corrientes y no corrientes

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de

liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formulados.

n) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **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.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros						
	Saldo a 01/01/2025	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2025	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo a 30/06/2026
Coste:							
Terrenos	1.204.208	-	-	1.204.208	-	(3.563)	1.200.645
Construcciones	439.773	8.442		448.215	-	(26.946)	421.269
Otras instalaciones	280.431	-	-	280.431	-	-	280.431
Mobiliario	108.785	-	(2.218)	106.567	-	(1.061)	105.506
Equipos para procesos de información	141.348	3.110	-	144.458	2.092	-	146.550
	2.174.545	11.552	(2.218)	2.183.879	2.092	(31.570)	2.154.401
Amortización acumulada:							
Construcciones	(423.243)	(6.627)	-	(429.870)	(5.526)	16.943	(418.453)
Otras instalaciones	(280.431)	-	-	(280.431)	-	-	(280.431)
Mobiliario	(98.044)	(1.277)	-	(99.321)	(639)	-	(99.960)
Equipos para procesos de información	(132.635)	(4.389)	-	(137.024)	(2.099)	1.061	(138.062)
	(934.353)	(12.293)	-	(946.646)	(8.264)	18.004	(936.906)
Valor neto	1.240.192			1.237.233			1.217.495

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, las oficinas ubicadas en la calle Pintor Rosales, 18, Madrid, donde realiza su actividad. Dicho inmueble, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2026 asciende a 1.200.645 euros, garantiza préstamos hipotecarios de la Sociedad (véanse Notas 12.a y 19). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.200.645 euros al 30 de junio de 2026, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las oficinas de la Sociedad calculado sobre la base de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U, los cuales han utilizado el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, es superior al valor contable de dicho activo no poniéndose de manifiesto deterioros al 30 de junio de 2026.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad ha procedido a la venta del garaje situado en la calle Alberche, 16 de Madrid, habiendo registrado el beneficio obtenido por la venta en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad 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 30 de junio de 2026 la Sociedad está utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Construcciones	418.893	418.893
Otras instalaciones	280.429	280.429
Mobiliario	90.616	90.616
Equipos de proceso de información	130.062	130.062
Total	920.000	920.000

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros					
	Saldo a 01/01/2025	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Saldo a 31/12/2025	Adiciones / Dotaciones	Saldo a 30/06/2026
Coste:						
Terrenos	84.017.235	-	-	84.017.235	-	84.017.235
Construcciones	131.102.093	5.697	-	131.107.790	70.681	131.178.471
	215.119.328	5.697	-	215.125.025	70.681	215.195.706
Amortización acumulada:						
Construcciones	(53.549.455)	(3.106.262)	-	(56.655.717)	(1.554.337)	(58.210.054)
	(53.549.455)	(3.106.262)	-	(56.655.717)	(1.554.337)	(58.210.054)
Deterioro	(50.415.392)	-	8.844.028	(41.571.364)	-	(41.571.364)
Valor neto	111.154.481			116.897.944		115.414.288

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance 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 altas del periodo finalizado el 30 de junio de 2026 se corresponden principalmente a los trabajos de adecuación de las oficinas sitas en la calle Goya, 24 y en la calle Serrano, 88.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden 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	
	31/12/2025	30/06/2026
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total	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 las 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 184.655.788 euros (ver Nota 4.d). Los administradores de la Sociedad consideran que el dicho valor, al 30 de junio de 2026, no ha sufrido variaciones significativas considerando la evolución del mercado, 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 la Sociedad. De esta forma los Administradores no han manifestado necesario actualizar las valoraciones a 30 de junio de 2026 ni, por tanto, el importe del deterioro registrado.

Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron a 83.863 euros (226.700 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025) (véase Nota 15.c).

Al 30 de junio de 2026 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 12.a y 19).

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad 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, la Sociedad 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 12.a y 19).

Al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 la Sociedad 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, la Sociedad debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21.252 euros en ambos ejercicios.

La Sociedad 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, la Sociedad firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de seguro de daños materiales.

Las tasaciones de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad realizadas a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 184.655.788 euros frente a 175.162.772 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Al 30 de junio de 2026, la ocupación media de la cartera de activos es del 93%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4 años (83% en 2025).

En los ejercicios 2026 y 2025 los sectores hotelero y de oficinas en Madrid han evolucionado positivamente. Si bien los ingresos del primer semestre de 2026 se han reducido respecto al mismo periodo del ejercicio anterior como consecuencia de la resolución anticipada de un contrato de arrendamiento a finales de 2025, los administradores consideran que la evolución favorable del mercado inmobiliario respalda los niveles de ocupación y las expectativas de generación futura de flujos de efectivo de la Sociedad.

7. Arrendamientos

En posición de arrendadora

La Sociedad tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 anterior a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los años 2026 y 2036.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Valor Nominal (Euros)	
	31/12/2025	30/06/2026
Hasta un año	8.181.583	10.471.751
Entre uno y cinco años	13.184.978	27.421.980
Más de cinco años	6.312.014	14.117.496
Total	27.678.575	52.011.227

Durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad 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 a largo plazo" y "Deudores comerciales a corto plazo" por importe de 771.224 y 111.885 euros, respectivamente, los importes pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha registrado un importe positivo de 448.561 euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" (618.945 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026, la Sociedad ha repercutido un total de 280.465 euros (691.438 euros en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En posición de arrendataria

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, la Sociedad tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes y oficinas en Paseo Pintor Rosales, 18 y 38, Madrid, respectivamente, por un importe de 108 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.

En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en posición de arrendatario han ascendido a 63.637 euros (13.968 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025).

8. Activos financieros

a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

Tal y como se indica en la Nota 3, durante el primer semestre de 2026 la Sociedad ha llevado a cabo la fusión por absorción de Corporación Mercantil, S.A.U., sociedad del Grupo íntegramente participada y única participada de la Sociedad, con efectos contables retroactivos al 1 de enero de 2026. Como consecuencia de la fusión, se ha dado de baja la participación que la Sociedad mantenía en dicha sociedad y se han incorporado sus activos y pasivos.

b) Inversiones financieras a largo plazo

Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

El valor en libros del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre del ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo (Euros)							
	Instrumentos de Patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	1.574.227	1.075.066	1.574.227	1.075.066
Activos financieros a coste	101	101	-	-	-	-	101	101
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	44.131	267.775	76.548	-	-	-	120.679	267.775
	44.232	267.876	76.548	-	1.574.227	1.075.066	1.695.007	1.342.942

Dentro de la partida "Activos financieros a coste amortizado" la Sociedad tiene registrados, conforme al RD 181/1996, los 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 12.b), los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad desarrolla su actividad.

Dentro de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" la Sociedad tiene registradas dos inversiones, una de ellas en dólares estadounidenses y que son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA (oficina situada en 17-21, Boulevard Joseph ILL-1840 Luxembourg). Adicionalmente, como consecuencia de la operación de fusión con la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U., la Sociedad ha registrado en la citada partida 2 inversiones gestionadas por Citibank N.A. Geneva Branch (oficina situada en Quai de la Poste 2, P.O. Box 3946, 1211 Geneva 3, Suiza) en dólares estadounidenses y en euros; y una inversión más en euros gestionada directamente por el fondo. De acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas se reconocen al cierre del ejercicio en el patrimonio neto (véase Nota 10.c). El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	6.629	6.768
MS CDH China Fund III Feder	37.502	35.797
Europe Enterprise I Ltd	-	84.898
CPI Capital Partners Europe LP CI C	-	39.504
Apax Europe VII B LP+ Apax Europe VII Side Car 2, LP Inc A Sub Fund	-	100.808
Total	44.131	267.775

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del Nivel 3 de jerarquía (véase Nota 4.f).

Los principales movimientos producidos en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 se corresponden con la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense frente al euro por importe de 2.182 euros, la cual se ha registrado con cargo al epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 se produjo la enajenación parcial de los fondos, lo que supuso un beneficio por importe de 16.739 euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, de la partida "Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" la Sociedad ha registrado, dos derivados de permuta financiera de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad dentro del marco de la refinanciación el

día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 8.c). Estos instrumentos financieros se han clasificado como de Nivel 2 (véase Nota 4.f).

c) Activos financieros a corto plazo

El valor en libros de los epígrafes “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, e “Inversiones financieras a corto plazo” se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

	Instrumentos Financieros a Corto Plazo (Euros)							
	Derivados		Otros activos financieros		Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		Total	
	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026
Activos financieros a coste amortizado	-	-	564	564	-	-	564	564
Activos financieros a coste	-	-	-	-	976.251	889.498	976.251	889.498
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	240.485	367.819	-	-	-	-	240.485	367.819
	240.485	367.819	564	564	976.251	889.498	1.217.300	1.257.881

Derivados

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
No corriente		
De tipo de interés	76.548	-
Total No corriente	76.548	-
Corriente		
De tipo de interés	240.485	367.819
Total corriente	240.485	367.819

Dentro de la partida “Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto” la Sociedad registra dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 12.a). Los importes de los mismos son de 32.660.024 y 23.752.745 euros de valor nominal inicial, respectivamente. La fecha de vencimiento es 22 de marzo de 2027. Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693.172 euros de principal (véase Nota 12.a).

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

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Euros		
			Valor Razonable	Nocional vivo al inicio de cada ejercicio	
				2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,59%	212.948	32.003.541	31.675.300
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,59%	154.871	23.275.303	23.036.582
			367.819	55.278.844	54.711.882

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses finando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad 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.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

En el epígrafe “Deudores comerciales a corto plazo” se encuentran registrados 111.885 euros correspondientes al importe derivado de la linealización de rentas como consecuencia de bonificaciones y carencias en los contratos de alquiler, que se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2026 y 2027 (véase Nota 7).

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito registradas en este epígrafe durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 han sido las siguientes:

	Deterioro Acumulado al 01/01/2025	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 31/12/2025	Deterioro (Neto Reversiones) Reconocido en el Ejercicio	Bajas	Deterioro Acumulado al 30/06/2026
Deudores comerciales	541.284	-	(86.895)	454.389	256.615	-	711.004

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

	Euros			
	31/12/2025		30/06/2026	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	796.360	-	833.420	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	8.433	-	32.078	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	625.847	(454.389)	735.004	(711.004)
	1.430.640	(454.389)	1.600.502	(711.004)

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en sus Administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera de la Sociedad y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el periodo terminado a 30 de junio de 2026 la Sociedad no ha realizado operación alguna de este tipo.

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

Riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta 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 de la Sociedad.

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.

Los Administradores de la Sociedad 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 de la Sociedad son las inversiones financieras a largo plazo, así como los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. La Sociedad tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, la Sociedad 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 periodos de cobro.

Al 30 de junio de 2026 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 50,90% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

La Sociedad 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 de la Sociedad no es significativo (véanse Notas 8.c y 8.d).

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros de la Sociedad reflejados en el balance al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos:

30 de junio de 2026:

	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	-	-	-	267.876	267.876
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	753.613	-	111.885	795.224	1.660.722
Fianzas y depósitos	-	33.796	38.636	1.002.634	1.075.066
Otros activos financieros corrientes	-	-	564	-	564
Derivados	-	57.592	310.227	-	367.819
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.339.575	-	-	-	2.339.575
	3.093.188	91.388	461.312	2.065.734	5.711.622

31 de diciembre de 2025:

	Euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	44.232	44.232
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	598.922	-	205.871	400.135	1.204.928
Fianzas y depósitos	62.175	-	551.422	960.629	1.574.226
Otros activos financieros corrientes	-	-	564	-	564
Derivados	-	57.592	182.893	76.548	317.033
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.995.603	-	-	-	4.995.603
	5.656.700	57.592	940.750	1.481.544	8.136.587

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad está expuesta, 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.a. la Sociedad procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660.024 y 23.752.745 euros de importe notional inicial contratado respectivamente (véase Nota 8.c).

A 30 de junio de 2026, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad 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 a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por Bank J. Safra Sarasin y por Citibank N.A. Geneva. Los Administradores de la Sociedad consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el conflicto bélico en Oriente Medio 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 de la Sociedad 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, la Sociedad presenta en su balance efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.339.575 euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2026.

La Sociedad firmó el 2 de agosto de 2022 un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225.000 euros, estableciéndose un vencimiento “tipo balloon” del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 12.a).

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; a pesar de que la Sociedad, al 30 de junio de 2026, refleja un fondo de maniobra negativo de 86.503.403 euros, derivado principalmente de la clasificación a corto plazo de la deuda sindicada, la cuál tiene vencimiento el 22 de junio de 2027. Los administradores de la Sociedad han comenzado las negociaciones con las entidades financieras (véase Nota 2.i) y esperan que la misma culmine con éxito. Los factores mitigantes descritos en dicha nota han llevado a los Administradores a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros de la Sociedad reflejados en el balance adjunto al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

30 de junio de 2026:

	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	-	76.492	87.910.622	-	87.987.114
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	62.175	517.440	1.668.718	2.248.333
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	387.805	-	-	387.805
	-	526.472	88.428.061	1.668.718	90.623.252

31 de diciembre de 2025:

	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	-	76.493	620.947	83.101.506	83.798.946
Otros pasivos a largo plazo - Fianzas	-	551.422	50.230	1.258.115	1.859.767
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	584.052	-	-	584.052
	-	1.211.966	671.177	84.359.621	86.242.764

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad 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, 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 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.

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, al cierre del ejercicio, 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.

9. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Terrenos	329.262	312.105
Edificios construidos	75.217	75.217
	404.479	387.322

El importe de 75.217 euros registrado en la partida "Edificios construidos" corresponde a plazas de garaje situadas en edificios terminados, que la Sociedad mantiene para su venta y que no han variado durante el periodo.

10. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital social

Al 30 de junio de 2026 el capital social está representado por 5.119.074 acciones ordinarias de 3,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad 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 (véanse Notas 1 y 10.d).

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 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 30 de junio de 2026 los accionistas con una participación superior al 10% eran los siguientes:

Accionista	% accionarial
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,90
Javier Fernández-Ordás Abarca	27,23
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,54
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	16,14

b) Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2026 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.

c) Ajustes por cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Activos financieros (Nota 8)	(71.311)	(71.311)
Operaciones de cobertura (Nota 8)	310.911	361.697
	239.600	290.386

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge el importe de las variaciones de los activos financieros descritos en la Nota 8.b, así como las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo (véase Nota 8.c).

d) Acciones en patrimonio propias

Con fecha de 19 de diciembre de 2017, en el marco de la operación de compraventa de acciones y participaciones sociales de las sociedades comercializadoras de carburante, la Sociedad procedió a comprar a la sociedad participada en ese momento Gesa Carburantes, S.L.U., 271.823 acciones de Torimbia Socimi, S.A. numeradas correlativamente de la 4.800.668 a la 5.072.490 ambas inclusive, representativas del 5,31 % del capital social por un importe de 7.672.420 euros, que fueron registradas como menor valor del patrimonio de la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión con la sociedad participada Corporación Mercantil, S.A.U. descrita en la nota 3, la Sociedad ha adicionado a su autocartera 46.584 acciones por un importe de 1.316.059 euros.

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 ha sido el siguiente:

	Nº acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2025	200.763	5.651.517
Ventas	(5.876)	(165.087)
Compras	2.168	48.803
Saldo al 31 de diciembre de 2025	197.055	5.535.233
Ventas	(3.828)	(107.518)
Compras	611	14.289
Fusión Corporación Mercantil, S.A.U. (Nota 3)	46.584	1.316.059
Saldo al 30 de junio de 2026	287.006	6.758.064

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad 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 mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad 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. Al 30 de junio de 2026 el proveedor de liquidez tiene a su disposición 484 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad vendió a los 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 2026 han generado una pérdida de 15.057 euros que se ha registrado directamente en patrimonio neto.

e) Dividendos

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos establecidas en el contrato de financiación sindicada, novado con fecha 2 de agosto de 2022. Estas restricciones condicionan el reparto a que no se produzca una causa de vencimiento anticipado, incluido el incumplimiento de los ratios financieros de LTV (relación entre la deuda dispuesta y el valor de los inmuebles) y de cobertura del servicio de la deuda, así como a otras condiciones relativas a amortizaciones obligatorias e inversiones de mantenimiento (véase Nota 12.a). Las restricciones no se aplican a las distribuciones mínimas exigidas por el régimen SOCIMI.

La Sociedad 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 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:

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 refiere el apartado anterior.

Con fecha 7 de mayo de 2026, se aprobó en la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo por importe de 12.894.403 euros por parte de la Sociedad, habiendo aprobado el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 23 de octubre de 2025 la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 de 3.950.000 euros (la fecha de pago fue el 29 de octubre de 2025). En el ejercicio 2025 se distribuyó, adicionalmente, un dividendo por importe de 6.735.600 euros.

11. Provisiones corrientes

11.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance al cierre de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, así como los principales movimientos registrados durante los referidos ejercicios, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Provisión por desmantelamiento del inmovilizado	840.429	840.429
Provisión para otras responsabilidades	765.620	765.620
	1.606.049	1.606.049

Al cierre de 2025 la Sociedad, se encontraba 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 poseía en garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento firmado entre las partes. Los Administradores, apoyados en sus asesores externos, registraron una provisión por responsabilidades a corto plazo por importe de 765.620 miles de euros.

Adicionalmente, derivado del desestimiento del contrato de arrendamiento mencionado anteriormente, la Sociedad 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 balance adjunto recoge 840.429 euros que la Sociedad estima que tendrá que incurrir.

A fecha 30 de junio de 2026, no ha habido cambios relevantes en la situación con el citado inquilino, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que es necesario mantener las provisiones dotadas dado que la Sociedad continúa incurriendo en gastos por reparaciones y correctivos en el inmueble. A fecha de cierre del ejercicio 2026 los Administradores analizarán de nuevo la situación y la Sociedad procederá al ajuste de las citadas provisiones.

12. Pasivos financieros (a largo plazo y a corto plazo)

La composición de los pasivos financieros al largo y corto plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

Clases	Euros							
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Total	
	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026
Categorías								
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	83.101.506	-	1.859.767	2.248.333	697.440	87.987.114	85.658.713	90.235.447
	83.101.506	-	1.859.767	2.248.333	697.440	87.987.114	85.658.713	90.235.447

a) Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito al largo plazo y corto plazo que mantiene la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

30 de junio de 2026:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión/ Novación	Límite/ Vencimiento	Euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		30/06/2026		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo A	02/08/2022	22/06/2027	50.498.684	-	(189.634)	-	48.478.736	44.285	Si
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo A	02/08/2022	22/06/2027	36.726.316	-	(135.743)	-	35.257.264	32.206	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo B	02/08/2022	22/06/2027	4.052.632	-	-	-	2.605.263	-	Si
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo B	02/08/2022	22/06/2027	2.947.368	-	-	-	1.894.737	-	Si
Total al 30 de junio de 2026				94.225.000	-	(325.377)	-	88.236.000	76.491	

31 de diciembre de 2025:

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión/ Novación	Límite/ Vencimiento	Euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		30/06/2026		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo A	02/08/2022	22/06/2027	50.498.684	(115.520)	(144.954)	48.226.243	504.986	44.285	Si
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo A	02/08/2022	22/06/2027	36.726.316	(82.849)	(106.347)	35.073.632	367.263	32.207	Si
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo B	02/08/2022	22/06/2027	4.052.632	-	-	-	-	-	Si
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado, Tramo B	02/08/2022	22/06/2027	2.947.368	-	-	-	-	-	Si
Total al 31 de diciembre de 2025				94.225.000	(198.369)	(251.301)	83.299.875	872.249	76.492	

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad alcanzó un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., por un importe total de 95.000.000 de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad (véanse Notas 5 y 6), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad y de Corporación Mercantil, S.A.U. Con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron todas las acciones tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10 y 8.a).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad llevó a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades mediante la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225.000 euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad obtuvo una línea de crédito de 7.000.000 de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad ha dispuesto un importe de 4.500.000 euros de dicha

póliza (tramo B del préstamo sindicado), habiendo abonado un importe de 14.088 euros en concepto de comisiones (15.925 euros en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025).

Dentro del proceso de refinanciación de la Sociedad, 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, la Sociedad constituyó una hipoteca flotante de segundo rango sobre sus inmuebles, por importe de 11.147.148 euros.

Adicionalmente, la Sociedad 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).

En el proceso de refinanciación del ejercicio 2022 la Sociedad dio de baja los pasivos financieros originales y reconoció los nuevos préstamos por su valor razonable, registrando en resultados la diferencia correspondiente. Los costes directamente atribuibles a la obtención de la nueva financiación, se reconocieron como menor valor inicial de los nuevos pasivos y se imputan a resultados durante su vida mediante el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2026 quedaban pendientes de imputar a resultados 325.377 euros (449.670 euros a 31 de diciembre de 2025)

Al 30 de junio de 2026 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería de la Sociedad adicionales a las especificadas por el contrato de financiación.

Asimismo, la Sociedad, contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660.024 y 23.752.745 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 balance en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 8). Los ingresos financieros asociados a dichos contratos durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 han ascendido a 133.902 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, (286.620 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025).

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 cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumplió con los requisitos de los ratios y no prevé incumplimientos en los próximos 12 meses.

La Sociedad ha amortizado principal durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 un importe de 436.125 euros (872.250 euros en el ejercicio 2025).

El importe total de la deuda a valor nominal al 30 de junio de 2026, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 88.236.000 euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo ascendiendo a 1.443.203 euros, se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta así como 138.380 euros de comisiones. Los importes registrados por dichos conceptos son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
Intereses devengados	1.524.745	1.443.203
Gastos de formalización	108.719	124.292
Comisiones	15.926	14.088
	1.649.390	1.581.583

El movimiento de los gastos de formalización habidos en los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Valor al 30/06/2025	Imputaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias	Valor al 31/12/2025	Imputaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias	Valor al 30/06/2026
Gastos de apertura	(584.168)	134.498	(449.670)	124.292	(325.377)
Total	(584.168)	134.498	(449.670)	124.292	(325.377)

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

Entidad Prestamista	Euros		
	2026	2027	Total
Caixabank, S.A.	252.493	50.831.506	51.083.999
Banca March, S.A.	183.632	36.968.369	37.152.001
Total al 30 de junio de 2026	436.125	87.799.875	88.236.000

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 19):

Corrientes y no corrientes

	Euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria			
	Caixabank (57,89%)	Banca March (42,11%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	20.840.457	15.159.641	26.383.554	22/06/2027
Santa Engracia	1.175.457	855.044	1.488.102	22/06/2027
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	12.794.513	9.306.909	16.197.569	22/06/2027
Hotel NH Paseo del Prado	11.889.248	8.648.406	15.051.523	22/06/2027
Hotel Urso	11.008.525	8.007.756	13.936.547	22/06/2027
Oficinas Goya 24	10.701.242	7.784.234	13.547.534	22/06/2027
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288.468	937.248	1.631.171	22/06/2027
Total al 30 de junio de 2026	69.697.910	50.699.238	88.236.000	

b) Otros pasivos financieros

En este epígrafe del balance se encuentran registradas, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, la Sociedad tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 8.b).

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos deudores con Administraciones Públicas del balance al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Saldo no corriente:	132.311	133.311
Activos por impuesto diferido	132.311	133.311
Saldo corriente:	9.400	20.037
Administraciones Públicas deudoras	9.400	20.037

El detalle de saldos acreedores con Administraciones Públicas del balance al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Saldos no corrientes	1.461.551	1.461.551
Pasivos por impuesto diferido	1.461.551	1.461.551
Saldos corrientes	564.225	571.760
Hacienda pública acreedora por IVA	109.081	144.638
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	55.044	29.771
Organismos de la Seguridad Social	16.074	13.325
Otros tributos	384.026	384.026

El saldo correspondiente a la partida "Otros tributos" 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 a fecha de 30 de junio de 2026.

b) Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento en los activos por impuesto diferido de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 ha sido el siguiente:

	Euros				
	30/06/2025	Altas	31/12/2025	Altas	30/06/2026
Derechos por bonificaciones pendientes de aplicar	128.311	4.000	132.311	1.002	133.313
	128.311	4.000	132.311	1.002	133.313

c) Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance al 30 de junio de 2026 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:

	Euros en base	
	31/12/2025	30/06/2026
Gastos financieros no deducibles	33.872.022	33.868.959
Bases imponibles negativas	4.321.217	4.321.217
	38.193.239	38.190.176

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad y las previsiones de distribución de dividendos en los próximos ejercicios, no se considera probable la recuperación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, por lo que no se ha reconocido activo por impuesto diferido alguno en relación a las mismas.

d) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

La Sociedad no dispone de bases imponibles pendientes de compensar ni deducciones pendientes de aplicar de carácter significativo adicionales a las generadas en la liquidación del ejercicio 2017 (ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017), al haber compensado y tomado la práctica totalidad de las mismas en la

liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2017. Sin embargo, la Sociedad ha recurrido las actas de la inspección de tributos mediante reclamación económico-administrativa en relación con 21.649.931 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.

e) Gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

Dado que la Sociedad 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 tributaba al tipo general (artículo 12.1.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 12.1.c) de la Ley 11/2009).

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 finalizado el 30 de junio de 2026 la Sociedad ha procedido a abonar un importe de 339.107 euros, 252.585 euros en 2025, en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio terminado el 30 de junio de 2026.

	Euros	
	Ejercicio 2024 - Devengado 2025	Ejercicio 2025 - Devengado 2026
Beneficio no distribuido	1.683.900	2.242.225
Modelo 237 (15%)	252.585	336.334

f) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento en los pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Reinversión beneficios extraordinarios 1997	1.461.551	1.461.551
	1.461.551	1.461.551

La Sociedad se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios en el año 1997 por importe de 14.038.574 euros que se desglosaba en:

	Euros	Plazo Aplicación (años)
Construcciones	11.692.408	50
Resto	2.346.166	7
	14.038.574	

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, como sucesora de Torimbía, S.L. comenzó a aplicar dicho beneficio extraordinario a la base imponible en el ejercicio 2000. Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, se encuentra pendiente de aplicar la parte correspondiente a 24 años del beneficio extraordinario de "Construcciones".

g) 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 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 18.463.862 euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad presentó reclamación económica 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 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 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 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 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 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 ha presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad 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:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad 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 3.186.069,85 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 interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad 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 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 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 comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviera el fondo de la cuestión.

La Sociedad 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 ha presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad consideran que existen altas probabilidades de que dicho proceso finalice de forma satisfactoria para los intereses de la sociedad.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales del ejercicio terminado al 30 de junio de 2026.

14. Moneda extranjera

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

	Euros	
	31/12/2025	30/06/2026
Inversiones financieras no corrientes	44.132	127.463
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.679	32.669
Total	75.811	160.132

15. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha registrado en este epígrafe el ingreso por arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, de acuerdo con los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 7 anterior.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a sus operaciones continuadas y se obtiene en su totalidad en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
Sueldos, salarios y asimilados	500.810	524.355
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	61.125	65.778
Otros gastos sociales	5.801	5.687
	567.736	595.820

El número medio de personas empleadas por la Sociedad, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2025			30/06/2026		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	3	5	2	3	5
Producción	1	2	3	1	2	3
Nº medio de empleados	4	5	9	4	5	9

Durante los ejercicios 2026 y 2025 la Sociedad no ha mantenido dentro de su plantilla media a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

El número de personas empleadas por la Sociedad al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, distribuido por categorías y por sexos, ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2025			30/06/2026		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	3	5	2	3	5
Producción	1	2	3	1	2	3
Empleados al cierre del ejercicio	4	5	9	4	5	9

Al 30 de junio del 2026 y del 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	13.698	63.637
Gastos directos de explotación de inmuebles (Nota 6)	226.700	83.863
Reparaciones y conservación	95.422	113.039
Servicios de profesionales independientes	343.276	524.115
Primas de seguros	21.644	21.490
Servicios bancarios y similares	1.092	28.053
Publicidad	350	-
Suministros	32.388	43.481
Otros servicios	121.427	233.225
Tributos	644.453	657.548
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	(86.895)	256.615
	1.413.555	2.025.066

e) Ingresos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros (Nota 15.e)	32.360	18.612
	32.360	18.612

La Sociedad ha registrado un importe de 18.612 euros como intereses cobrados por una cuenta corriente remunerada en la entidad Caixabank, S.A.

f) Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
Por deudas con terceros (Nota 12)	1.649.390	1.581.583
	1.649.390	1.581.583

El importe total de la deuda con entidades de crédito a valor nominal al 30 de junio de 2026 asciende a 88.236.000 euros (véase Nota 12.a). Los gastos financieros asociados a dicho préstamo registrados en la partida de gastos financieros por deudas con terceros han ascendido a 1.577.105 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 netos de los ingresos financieros derivados de la contabilidad de coberturas contratadas por la Sociedad (véase Nota 8.c) (1.562.359 euros en el ejercicio terminado el 30

de junio de 2025), habiéndose registrado, además, 124.293 euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados a la apertura (108.719 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025) conforme al criterio del coste amortizado (véase Nota 12). Adicionalmente al 30 de junio de 2026 la Sociedad ha registrado 14.088 euros en el epígrafe de "Gastos financieros" (15.925 euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025) por la comisión de disponibilidad que suponen las pólizas de crédito que tiene contratadas con las entidades bancarias Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. (véase Nota 12.a).

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Transacciones con vinculadas

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, con partes vinculadas han sido las siguientes:

30 de junio de 2026:

	Euros	
	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios / Ventas de inmovilizado
Empresas vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	(16.750)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	2.250
The Flower Power Negocios, S.L.	(1.550)	-
Total	(18.300)	2.250

30 de junio de 2025:

	Euros	
	Otros gastos de gestión	Ingresos por prestaciones de servicios / Ventas de inmovilizado
Empresas vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	(20.100)	-
El Pescante Bajo, S.L.	-	2.250
The Flower Power Negocios, S.L.	(1.821)	-
Total	(21.921)	2.250

Todos los bienes y servicios se han facturado en función de las tarifas en vigor y a precios de mercado.

b) Saldos con vinculadas

Los saldos pendientes con sociedades del Grupo y vinculadas al cierre de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, son los que siguen:

	Euros	
	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (30/06/2025)	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (30/06/2026)
Empresas vinculadas:		
El Pescante Bajo, S.L.	281	281
	281	281

c) Remuneración del Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, han sido las siguientes:

	Euros	
	30/06/2025	30/06/2026
Miembros del Consejo de Administración	154.500	152.700
Miembros de la Alta Dirección	192.125	192.125
	346.625	344.825

La Sociedad no ha concedido importe alguno en concepto de anticipos y créditos a los Administradores, ni ha asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros actuales y anteriores del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con primas de seguro de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración y personal de Alta Dirección.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los Administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los Administradores han informado de las participaciones que han ostentado durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026, en los términos recogidos en los citados artículos.

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

Por otra parte, en los ejercicios terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente, la Sociedad no 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.

17. 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 Torimbía Socimi, S.A.

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad derivada de su condición 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:

	Euros
Reserva legal	3.071.444
Otras reservas	(28.009.638)
Remanente	2.181.210
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672.420)
	(30.429.404)

- 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	30/06/2026
Reserva legal	-	-	-
Otras reservas	1.480.328	(6.186.608)	2.243.384
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	7.839.948	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(20.452)	116.284	(1.222.831)
	1.459.876	1.769.624	1.020.553

	Euros					
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128.464	816.764	1.116.224	(493)	879.856	1.376.748
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	3	-	-	(7.839.948)	(3)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075.196	(21.659)	(19.976)	22.961	(15.167)
	41.128.467	2.891.960	1.094.565	(7.860.417)	902.814	1.361.581

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable 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.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 15% (euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19%(euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511.358	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.465.614	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020		-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520.196	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	03/05/2023	13.171.410	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	09/05/2024	5.928.088	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024 (dividendo a cuenta) (*)		1.400.000	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024	09/05/2025	5.335.600	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2025 (dividendo a cuenta) (*)	-	3.950.000	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2025	07/05/2026	8.944.403	-	-

(*) Aprobados por el Consejo de Administración el 19/12/2024 y 23/10/2025, 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento 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, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por un importe bruto de 3.511.358 euros. Con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por un importe bruto de 4.465.614 euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por un importe bruto de 3.520.196 euros. Con fecha 3 de mayo de 2023, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad, la distribución del dividendo del ejercicio 2022 por un importe bruto de 13.171.410 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 bruto de 5.928.088 euros. El 9 de mayo de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprueba la distribución del dividendo del ejercicio 2024 de 6.735.600 euros, habiendo distribuido un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2024 por importe de 1.400.000 euros pagado efectivamente el 27 de diciembre de 2024. Durante el ejercicio 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la distribución, además, de un dividendo a cuenta del resultado por un importe bruto de 3.950.000 euros, cuyo pago se hizo efectivo el 29 de octubre de 2025. El 7 de mayo de 2026 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2025 por importe de 8.944.403 euros, habiendo pagado dicho importe, minorado por el dividendo a cuenta ya pagado con anterioridad en octubre de 2025, durante el citado mes de mayo de 2026.

- 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 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 de la planta baja del 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	Euros
	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	16.703.292
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	28.272.632
Local comercial en Pbj del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.223.150
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.510.950
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	29.998.786
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	35.705.478
	115.414.288

El valor de las tasaciones realizadas por terceros independientes al 31 de diciembre del ejercicio 2025 asciende a 184.655.788 euros (véase Nota 6).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbía SOCIMI, S.A. cumplía, a 31 de diciembre de 2025, 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 procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión.

Concretamente, con efectos para los períodos 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 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. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

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. Durante el primer semestre del ejercicio 2026 la Sociedad ha procedido al pago del citado gravamen especial por importe de 339.107 euros, siendo de 252.585 euros correspondiente al ejercicio 2025 (véase Nota 13).

18. Garantías y compromisos con terceros

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 120.397.148 euros (véanse Notas 5, 6 y 12.a.) y, adicionalmente, la Sociedad 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 de la Sociedad, 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.

19. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad ha formalizado nuevos contratos de arrendamiento que han permitido incrementar la ocupación de los inmuebles desde el 93% existente al cierre del periodo hasta el 100% en la actualidad.

El 7 de octubre de 2026 se ha publicado el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, que entre otros aspectos, modifica el régimen fiscal de las SOCIMI, los administradores no estiman que dicha norma tenga impacto en los presentes estados financieros intermedios.

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Los Administradores de Torimbia Socimi, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 21 de octubre de 2026, elaboradas de arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Torimbia Socimi, S.A.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de Torimbia Socimi, S.A. proceden a la firma de las cuentas anuales formuladas correspondientes al ejercicio terminado el 30 de junio de 2026.

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 no consejera