



Madrid, 22 de abril de 2026

Gmp Property SOCIMI, S.A. (en adelante “GMP”, la “Sociedad” o la “Compañía”), 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 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:

- (i) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025
- (ii) Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión del ejercicio 2025
- (iii) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025
- (iv) Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión del ejercicio 2025
- (v) Informe especial de procedimientos acordados sobre el informe de estructura organizativa y control interno de la información financiera

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 23 de abril de 2018.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.grupogmp.com).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity se deja expresa constancia de 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 precisen.

D. José Luis García de la Calle
Chief Operating Officer

**GMP Property
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2025 e Informe
de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de
Auditoría Independiente

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

A los accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento situados en la Comunidad de Madrid. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de inversiones inmobiliarias figura registrado por un valor contable de 2.383 millones de euros.

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

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, y
- tasa de salida "exit yield".

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la práctica totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por el Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las notas 4.2.d y 7 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante y parte de las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. En este sentido y desde el ejercicio 2022, el beneficio que no se distribuya se encuentra sujeto a un tipo impositivo del 15%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales consolidadas como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad Dominante y de su Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las notas 1.a, 3, 4.2.m y 9.2 de la memoria consolidada del ejercicio 2025 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

8 de abril de 2026



DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/10105

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 5	2.500.543	2.413.423	FONDOS PROPIOS:	Nota 14	1.748.295	1.621.087
Inmovilizado material	Nota 6	1.298	1.150	Capital		1.735.471	1.598.823
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	40.669	37.755	Prima de emisión		9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 9.3	2.382.657	2.293.617	Reservas de la sociedad dominante-		27.852	27.852
Activos financieros no corrientes-	Nota 9.1	34.829	35.697	Legal y estatutarias		1.216.496	1.135.977
Instrumentos de patrimonio		40.556	44.956	Otras reservas		1.882	1.882
Otros activos financieros		3	3	Acciones y participaciones en patrimonio propias		1.216.614	1.134.095
Derivados	Nota 10	27.805	22.583	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(176)	(179)
Activos por impuesto diferido	Nota 18.5	12.748	22.370	Reservas en sociedades puesta en equivalencia		243.033	202.945
		534	248	Reservas de revalorización	Notas 6 y 14.5	(15.058)	(8.591)
				Otras aportaciones de socios	Nota 14.6	14.112	13.323
				Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		66.439	66.439
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:		171.364	151.648
				Operaciones de cobertura	Nota 10	12.318	21.862
				SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:		506	402
				PASIVO NO CORRIENTE:		311.416	853.692
				Provisiones no corrientes	Nota 15.1	880	-
				Deudas financieras no corrientes-	Nota 16.1	251.936	800.817
				Deudas con entidades de crédito		233.991	783.514
				Otros pasivos financieros		17.945	17.303
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.6	56.600	52.875
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 11	248.032	172.154	Deudas financieras corrientes-		688.864	110.798
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	18.342	16.496	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.1	650.851	71.189
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		14.202	7.457	Proveedores de Inmovilizado	Nota 17	645.485	66.336
Deudores varios		8.611	5.276	Otros pasivos financieros	Nota 16.1	5.347	4.808
Créditos a las Administraciones Públicas	Nota 18.1	235	96	Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 17	19	45
Activos financieros corrientes-	Nota 9.1	5.356	2.085	Proveedores y acreedores varios		37.557	38.950
Créditos a terceros		8.204	1.754	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		23.525	23.961
Otros activos financieros		257	604	Deudas con las Administraciones Públicas		1.788	6.800
Periodificaciones a corto plazo	Nota 9.1	7.947	1.150	Anticipos de clientes		5.751	2.871
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	5.785	5.032	Periodificaciones a corto plazo	Nota 18.1	6.493	5.318
TOTAL ACTIVO		2.748.575	2.585.577	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.748.575	2.585.577

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrantes del balance consolidado al 31 de diciembre de 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 19.1	119.656	118.324
Ventas		105.678	108.681
Prestaciones de servicios		13.978	9.643
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 19.3	1.761	(328)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		49	90
Aprovisionamientos	Nota 19.3	(13.025)	(14.544)
Otros ingresos de explotación-	Nota 19.2	29.189	22.763
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		29.189	22.763
Gastos de personal-	Nota 19.4	(15.381)	(15.108)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.896)	(10.822)
Cargas sociales		(2.605)	(2.134)
Provisiones		(880)	(2.152)
Otros gastos de explotación-	Nota 19.5	(41.522)	(39.368)
Servicios exteriores		(31.808)	(30.593)
Tributos		(8.762)	(7.869)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones		-	-
Otros gastos de gestión corriente		(952)	(906)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(2.120)	(1.716)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 19.6	1.237	241
Deterioros y pérdidas		1.237	241
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		79.844	70.354
Ingresos financieros-	Nota 19.7	3.043	6.857
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.043	6.857
Gastos financieros-	Nota 19.7	(22.868)	(23.986)
Por deudas con terceros		(22.868)	(23.986)
Variación del valor razonable-		111.991	100.012
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	111.991	100.012
Diferencias de cambio		(1)	-
RESULTADO FINANCIERO		92.165	82.883
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 9.3	5.397	(588)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		177.406	152.649
Impuesto sobre Beneficios	Nota 18.4	(6.042)	(1.001)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		171.364	151.648
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		171.364	151.648
(Pérdida) Beneficio por acción (€/acción):	Nota 14.9		
Básico		8,96	7,93
Diluido		8,96	7,93

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2025.

7

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	171.364	151.648
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	1.931	4.904
Por revalorización de inmovilizado material (Nota 6)	789	830
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	2.720	5.734
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 19.7)	(11.475)	(20.436)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(11.475)	(20.436)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	162.609	136.946

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

7

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025
(Miles de euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas Puesta en Equivalencia	Reservación Revalorización	Otras Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	9.409	27.852	1.270.719	(259)	160.046	352	12.493	66.439	(77.266)	37.394	-	1.507.179
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	830	-	151.648	(15.532)	-	136.946
Distribución de resultado 2023	-	-	(70.928)	-	301	(6.639)	-	-	77.266	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	(23.944)	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.944)
- Distribución de dividendos	-	-	(23.944)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Compra de acciones propias	-	-	(42.598)	80	42.598	-	-	-	-	-	-	80
- Movimientos por fusión	-	-	2.728	-	-	(2.304)	-	-	-	-	-	-
- Otros Movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	402
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	9.409	27.852	1.135.977	(179)	202.945	(8.591)	13.323	66.439	151.648	21.862	402	1.621.087
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	789	-	171.364	(9.544)	-	162.609
Distribución de resultado 2024	-	-	111.293	-	40.943	(588)	-	-	(151.648)	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	(35.616)	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.616)
- Distribución de dividendos Dominante (Nota 3)	-	-	(35.616)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendos filiales	-	-	5.841	-	(6.841)	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendos sociedades puesta en equivalencia	-	-	-	-	6.000	(6.000)	-	-	-	-	-	-
- Compra de acciones propias	-	-	1	3	-	-	-	-	-	-	-	4
- Otros Movimientos	-	-	-	-	(14)	121	-	-	-	-	104	211
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	9.409	27.852	1.218.496	(176)	243.033	(15.058)	14.112	66.439	171.364	12.318	506	1.748.295

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2024.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		63.366	63.076
Resultado del ejercicio antes de impuestos		177.406	152.649
Ajustes al resultado-		(95.799)	(78.668)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	2.120	1.716
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 19.6	(1.237)	(241)
Variación de provisiones	Nota 15.1	880	2.152
Ingresos financieros	Nota 19.7	(3.043)	(6.857)
Gastos financieros	Nota 19.7	22.868	23.986
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	Nota 7	(111.991)	(100.012)
Diferencias de tipo de cambio		1	-
Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	Nota 9.3	(5.397)	588
Cambios en el capital corriente-		(8.657)	1.863
Existencias		(1.846)	380
Deudores y otras cuentas a cobrar		(6.745)	1.882
Acreedores y otras cuentas a pagar		6	1.024
Otros activos y pasivos corrientes		(956)	(3.133)
Otros activos y pasivos no corrientes		884	1.710
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(9.584)	(12.768)
Pagos de intereses	Nota 16	(18.249)	(19.429)
Cobros de intereses		3.043	6.857
Cobros de dividendos	Nota 9.3	6.000	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(378)	(196)
		7.219	(102.517)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(84.274)	(102.260)
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado intangible	Nota 5	(210)	(434)
Inmovilizado material	Nota 6	(446)	(1.231)
Inversiones inmobiliarias	Notas 2.9 y 7	(71.178)	(98.223)
Adquisición de instrumentos de patrimonio		(861)	(2.372)
Otros activos financieros		(11.579)	-
Cobros por desinversiones-		91.493	(257)
Inversiones financieras		-	(257)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	90.395	-
Créditos con empresas asociadas	Nota 9.3	1.098	-
		(10.501)	(26.067)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		25.011	(2.525)
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero-			
Devolución y amortización de-			
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 16.1	90.007	-
Amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 16.1	(65.000)	(2.605)
Venta de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante	Nota 14	4	80
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		104	402
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		104	402
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		(35.616)	(23.944)
Dividendos	Notas 1 y 3	(35.616)	(23.944)
		60.084	(65.508)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		141.415	206.923
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		201.499	141.415

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad del Grupo

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

GMP Property SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974 y tiene su domicilio social en la calle Luchana, número 23 de Madrid. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, que pasó de Monthisa Parque, S.A. a Grupo Monthisa Parque, S.A. y, posteriormente, con fecha 21 de enero de 2000, pasó a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Con fecha 30 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante pasó a denominarse, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Con fecha 16 de marzo de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó el cambio de denominación social para denominarse GMP Property SOCIMI, S.A., el cual fue inscrito en el registro mercantil con fecha 22 de abril de 2015.

La Sociedad Dominante tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.
- c. 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 de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades, las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el apartado b) anterior.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad Dominante a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.

En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad Dominante.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, y locales comerciales, mayoritariamente, invirtiendo en menor medida en otros activos en renta, entre ellos los destinados al alquiler residencial a corto medio plazo (véase Nota 7).

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante comenzó su cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) mediante la colocación de las 19.124.270 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 42 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante del Grupo y algunas de sus sociedades dependientes que son Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Tacro Properties 5, S.L. 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 citada 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 de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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 hayan 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 la mencionada 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 la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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 SOCIMI 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 el párrafo siguiente.

- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, 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 SOCIMI 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
4. 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 socios 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, con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedad si se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI 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 la citada Ley.

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 supondría que la SOCIMI pasará 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 SOCIMI 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.

Tal y como se indica en la Nota 14.1 la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) con fecha 29 de julio de 2016, dando cumplimiento a todos los requisitos pendientes de la normativa vigente en cuanto al régimen SOCIMI.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, del ejercicio 2025, formuladas por sus Administradores correspondientes, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de junio de 2025.

b) Escisiones mercantiles de ejercicios anteriores

En el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro, S.A. y Colinas Náutica, S.L. (esta última dependiente hasta la fecha de la escisión de la sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.A.) y las aportaron a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. La escisión de estas sociedades supuso la reducción de las reservas en el Grupo por importe de 6.474 miles de euros. De esta forma, las sociedades que, hasta el ejercicio 2013 formaban parte del perímetro de consolidación del Grupo GMP, dejaron de formar parte del Grupo consolidado en el ejercicio 2014.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007, 2012 y 2014 de la Sociedad Dominante se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión y escisiones habidas en dichos ejercicios.

c) Entrada de un nuevo accionista en el Grupo en 2014

Con fecha 1 de octubre de 2014, con posterioridad a la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro S.A. y Colinas Náutica, S.L., se formalizó la entrada en el accionariado del Grupo GMP de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por The Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (en adelante "GIC"). Dicha entrada supone una participación del 32,9% y un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que a 31 de diciembre de 2015 suponían un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe corresponde tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual, véase Nota 14.6), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros, véase Nota 14.6). Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a las cuentas anuales del Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación e imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo GMP del ejercicio 2025 han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por GMP Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y por las restantes entidades integradas en el Grupo y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 25 de marzo de 2026, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

En la Nota 4.2 se resumen los principios contables y criterios de valoración de carácter obligatorio más significativos aplicados y las alternativas que la normativa permite a este respecto, así como las normas e interpretaciones emitidas no vigentes a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 (Normas Internacionales de Información Financiera) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

2.3 Principios contables aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 4.2.

2.4 Estimaciones y juicios contables

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

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

- El valor de mercado de los activos del Grupo (véanse Notas 4.2.c y 4.2.d). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- La evaluación del valor recuperable de las existencias (véase Nota 4.2.f).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.2.b y 4.2.c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.2.g).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 4.2.g).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.2.o).

- La gestión de riesgo financiero, el riesgo de liquidez y en especial el cumplimiento del régimen SOCIMI (véase Nota 9.2).
- La definición de transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (véase Nota 4.2.a).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la normativa actual, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.5 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en la normativa actual, la información contenida en esta Memoria consolidada referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2025.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2025, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024. Tampoco se han corregido errores significativos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.8 Principios de consolidación

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

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

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

Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquellas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de más del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la sociedad el control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa, en su caso, a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses se imputa a la Sociedad Dominante, salvo que tengan la obligación de cubrir tal pérdida.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas, se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de patrimonio neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio, se presentan en los epígrafes "Resultado atribuido a intereses minoritarios" y "Resultado atribuido a intereses minoritarios de actividades ininterrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada y en el estado de cambios en el patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

Sociedades asociadas

Son entidades sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa y no son dependientes ni constituyen una participación en un negocio conjunto.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "Método de puesta en equivalencia", según el cual, inicialmente se reconocen por el valor de adquisición. Posteriormente, en cada fecha de cierre de los estados financieros, se contabilizan por el coste, más la variación que tengan los activos netos de la asociada de acuerdo a su porcentaje de participación. El exceso del coste de adquisición sobre el porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra se registra como fondo de comercio. El fondo de comercio relativo a una asociada está incluido en el valor contable de la inversión y no se amortiza sometiéndolo anualmente al test de deterioro. Cualquier exceso del porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, sobre el coste de adquisición, se reconoce en resultados.

Los resultados netos de impuestos de las asociadas se incorporan en la cuenta de resultados del Grupo, en la línea "Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia", según el porcentaje de participación. Previamente a ello, se realizan los ajustes correspondientes para tener en cuenta la amortización de los activos depreciables según el valor razonable en la fecha de adquisición.

Si, como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada, su patrimonio contable fuese negativo, en el estado de situación financiera consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas, así como la información relacionada con las mismas.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de la participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Con objeto de presentar de forma homogénea las diferentes partidas que componen estas cuentas consolidadas se han aplicado criterios de homogeneización contable a las cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación.

Las cuentas anuales consolidadas se expresan en miles de euros.

2.9 Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025, el Grupo GMP ha ampliado su perímetro de consolidación mediante la adquisición de determinadas sociedades cuya actividad es la de gestión de activos inmobiliarios residenciales a través de contratos de alquiler de corta duración (Flex Living).

En este sentido, el 9 de abril de 2025 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones de Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.), sociedad de nueva constitución sin actividad en el momento de la compra, por 3 miles de euros.

De la misma forma, durante el 2025 la sociedad Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.) ha adquirido la totalidad de las participaciones de Truliving Sanchinarro, S.L.U. (anteriormente denominada Grohean Europe, S.L.U.), TruLiving Alcobendas, S.L.U. (anteriormente denominada Florima Europe, S.L.), TruLiving Ensanche Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Linetta Europe, S.L.) y Zinaria Europe, S.L., sociedades de nueva constitución sin actividad en el momento de la compra, por un precio de adquisición entre los 3 y 6 miles de euros cada una de ellas. Dichas sociedades son los vehículos en el que se desarrollarán determinados terrenos del Grupo con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler "Flex living".

Con fecha 8 de mayo de 2025, la sociedad Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.), tras la aportación de fondos por parte de la Sociedad Dominante, ha adquirido la totalidad de las participaciones de la sociedad Truliving Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Bext Vallecas, S.L.U.). Dicha sociedad tiene como actividad la explotación mediante una modalidad de contratos de arrendamiento de corta duración de un edificio de viviendas en Vallecas, Madrid (véase Nota 7). El precio pagado por la compra de las participaciones ha ascendido a 45.241 miles de euros.

La adquisición de esta sociedad ha sido determinada como una compra de activos y no una combinación de negocios, de acuerdo con la NIIF 3, teniendo en cuenta la concentración del valor del conjunto de activos adquiridos en las inversiones inmobiliarias.

Ejercicio 2024

Con fecha 20 de marzo de 2024 los órganos de Administración de GMP Property SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) e In-Planía Espacios Eficientes, S.L.U. (Sociedad Absorbida) formularon un proyecto de fusión que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente con fecha 11 de julio de 2024.

Como consecuencia de la citada fusión, se produce la extinción de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio de la Sociedad Absorbida a GMP Property SOCIMI, S.A. que adquiere a título universal todos los bienes, derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender adecuada su aplicación, puesto que consideran remota la posibilidad de incumplimiento de las hipótesis contempladas en dicho presupuesto de tesorería.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	95.425
Aplicación:	
Dividendos	63.000
Reservas voluntarias	32.425
Total	95.425

Obligaciones relativas a la distribución de dividendos de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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, estos 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, 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.
- 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.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de junio de 2025, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 35.616 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 8 de julio de 2025.

La fecha de efectos contables para el registro de esta operación es el inicio del ejercicio en el que se apruebe la fusión. Consecuentemente, la Sociedad Absorbente ha registrado todas las operaciones correspondientes desde el 1 de enero de 2024.

Dicha operación supuso en el ejercicio 2024 un traspaso de las reservas consolidadas previamente atribuidas a la Sociedad Absorbida a las reservas consolidadas de la Sociedad Dominante.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 440.832 miles de euros. Este fondo de maniobra negativo está principalmente causado por la clasificación a corto plazo del préstamo sindicado descrito en la Nota 16.1, cuyo importe total pendiente de amortizar asciende a 645.000 miles de euros, y que tiene su vencimiento en diciembre del ejercicio 2026.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio 2025, la Dirección de la Sociedad ya ha iniciado con las entidades financieras la comunicación para acordar la refinanciación del citado préstamo sindicado, estimando que a lo largo del segundo trimestre del ejercicio 2026 se acordarán las condiciones clave del acuerdo de refinanciación y se formalizará un nuevo contrato. Los términos principales en los que se espera estructurar dicha refinanciación son los siguientes:

- Renovación de los Tramos A y B de la deuda sindicada manteniendo el nominal actual, unificándolos en un tamo único, con garantía hipotecaria y con una reducción del margen consecuencia de la positiva situación financiera y operativa del Grupo, así como la alineación taxonómica de los activos inmobiliarios del Grupo. La Dirección no considera que la nueva financiación necesite de la inclusión de nuevos activos como garantía hipotecaria, dado que el nivel de cobertura del ratio "Loan to Value" es incluso mejor que el que tenía en la fecha origen del año 2016.
- Renovación del Tramo C, línea de crédito, actualmente sin disponer, reduciendo el importe nominal del mismo.

Los Administradores, en base a su mejor estimación, consideran que dicho proceso de refinanciación concluirá de forma favorable para la Sociedad Dominante sustentándose en el buen desempeño financiero del Grupo, y, particularmente, en los siguientes pilares:

- Incrementos en rentas y EBITDA desde el ejercicio 2016 en el que se produjo la anterior novación del préstamo sindicado. Particularmente manteniendo niveles de ocupación muy elevados de un 91,6% con un vencimiento medio de los contratos de arrendamiento de 4,4 años.
- El Grupo cuenta con activos inmobiliarios libres de cargas y garantías cuyo valor razonable asciende a 476.627 miles de euros.
- Portfolio de activos "core" situados en su mayor parte en el distrito financiero centro de Madrid ("CBD") con un alto alineamiento taxonómico.
- El nivel de apalancamiento del Grupo es reducido situándose en un 27,6% de deuda financiera neta sobre patrimonio neto.
- El nivel de endeudamiento del Grupo, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos inmobiliarios, es inferior al 30%.
- El Grupo cuenta con un "ratio del servicio de cobertura de la deuda" en el ejercicio 2025 muy saneado superior al 5x.
- Coyuntura actual del mercado de financiación en España donde existe una fuerte demanda de inversión por parte de las entidades de crédito en grupos con un bajo perfil de riesgo.
- Históricamente el Grupo y la Sociedad ha refinanciado las deudas a vencimiento, consiguiendo una mejora en sus condiciones fruto de su buena gestión, reflejadas en los parámetros anteriormente descritos. En este sentido durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado las refinanciaciones detalladas en la Nota 16.1, obteniendo en ambos casos una mejora de sus términos.

Sobre la base de lo descrito anteriormente, la Dirección del Grupo ha elaborado un presupuesto de tesorería para evaluar el riesgo de liquidez para los próximos doce meses desde la fecha de formulación, estimando que esta podrá atender sus obligaciones en el corto plazo y continuar con el curso normal de sus operaciones. Por lo tanto, los Administradores de la Sociedad han formulado las

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2024, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 23.944 miles de euros, el cual fué pagado a los accionistas con fecha 11 de julio de 2024.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2023, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 20.000 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 6 de julio de 2023.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.069 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022. Asimismo, se acordó la distribución adicional de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición de 8.972 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de diciembre de 2021, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.009 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 23 de diciembre de 2021.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 16 de diciembre de 2020, acordó proponer la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 25.048 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 28 de diciembre de 2020.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de junio de 2020, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 5.048 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 7 de julio de 2020.

En la reunión del Consejo de Administración celebrada el 17 de diciembre de 2019, se acordó proponer la distribución de un dividendo a cuenta con cargo del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20.000 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 27 de diciembre de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2019, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 25.053 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 4 de julio de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2018, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 9 de julio de 2018.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2017 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas por importe de 7.841 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017.

4. Principales políticas contables

4.1 Adopción de nuevas normas e interpretaciones emitidas

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2025.

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

Las normas y modificaciones anteriores no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026 (1)
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026 (1)
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026 (1)
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 (1)
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 (2)
Modificación a la NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades.	1 de enero de 2027 (2)
Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.	1 de enero de 2027 (2)

(1) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

(2) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

7

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

4.2 Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y Fondo de Comercio

La fecha de incorporación al perímetro de consolidación es aquella en la que se produce el control efectivo que normalmente coincide con la fecha de adquisición.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Los activos y pasivos de las sociedades y subgrupos adquiridos se registran en el balance consolidado por su valor razonable afluando los correspondientes impuestos diferidos. No obstante, de acuerdo con la normativa, la valoración citada, así como las asignaciones a las diferentes partidas de activos y pasivos realizadas inicialmente pueden ser revisadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición, siempre y cuando haya nuevos datos a considerar.

El Fondo de Comercio se reconoce por la diferencia positiva entre el coste de adquisición y el porcentaje de la dominante sobre el neto patrimonial de la sociedad dependiente, ajustado por la puesta a valor razonable de los activos y pasivos netos de impuestos, salvo que se reconozca igualmente la parte proporcional de los intereses minoritarios en dicho valor razonable.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de Instrumentos financieros de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, no forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el caso que la toma de control de una combinación de negocios se realice por etapas en más de una transacción (compras sucesivas), el Fondo de Comercio de cada una de ellas se trata de forma separada, reconociéndose en el resultado del ejercicio la puesta a valor razonable, a la fecha de la toma de control, correspondiente a las participaciones anteriores a dicha toma de control.

Una vez se ostenta el control de una participada, la diferencia entre el importe de cualquier compra adicional y el valor en libros de la participación, diferencia conocida como fondo de comercio, se lleva contra el patrimonio neto.

El Fondo de Comercio no se amortiza, sin embargo, como mínimo en el cierre de cada ejercicio se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo y, en caso de que las haya, se someterán a un test de deterioro con objeto de registrarlo al menor de su valor razonable, estimado en base a los flujos de caja esperados, o del coste de adquisición, disminuido en su caso por los deterioros experimentados en ejercicios precedentes.

b) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. 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. Un activo intangible se reconoce si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

El Grupo amortiza sus bienes en la vida útil de los elementos de inmovilizado. El método lineal es el único aplicado:

	%
Otro inmovilizado	25-33

c) *Inmovilizado material*

Todos los elementos que constituyen el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción.

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 período 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, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, de acuerdo con la NIC 23. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, las clases de activos registradas bajo los epígrafes terrenos, construcciones e instalaciones técnicas se valoran a valor razonable, los restantes elementos de inmovilizado material se valoran por el modelo del coste. Del mismo modo, y como parte integrante del inmovilizado material, se incluyen los inmuebles empleados por el Grupo para desarrollar su actividad (uso propio) en sintonía con NIC 16.

Los elementos valorados por el modelo revalorizado se valoran posteriormente por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las mediciones de valor razonable se harán con suficiente regularidad por expertos independientes, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La parte del inmueble destinado al uso propio del edificio sito en calle Luchana 23 de Madrid se ha valorado por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Dichos estándares se detallan en la norma de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2.d).

La frecuencia de las valoraciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de inmovilizado material que se estén revalorizando. Cuando el valor razonable del activo revalorizado difiera significativamente de su importe en libros, es necesaria una nueva valoración.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, este aumento se reconoce directamente en otro resultado global y acumulado en el patrimonio neto, bajo el encabezamiento de la reserva de revalorización. Sin embargo, el incremento se reconoce en el resultado del ejercicio en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una valoración, tal disminución se reconoce en el resultado del ejercicio. Sin embargo, la disminución se reconoce en otro resultado global, en la medida en que exista saldo acreedor en la reserva de revalorización en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado global reduce el importe acumulado en el patrimonio neto con el encabezamiento de la reserva de revalorización.

La reserva de revalorización de un elemento del inmovilizado material incluida en el patrimonio neto se transfiere directamente a la cuenta de reservas por ganancias acumuladas, cuando se da de baja en cuentas al activo.

Las clases de activo sujetos al modelo del coste se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

El Grupo amortiza el inmovilizado material valorado por el método del coste siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

	%
Construcciones	2 - 4
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario y equipos	10 - 25

d) *Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación, dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con las operaciones ordinarias.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación del valor del mercado de los activos" del estado la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrara incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

En este sentido, las valoraciones realizadas a la totalidad de las inversiones inmobiliarias cuyo fin es el alquiler de oficinas, han sido realizadas por expertos independientes (Jones Lang LaSalle) en base a los Estándares de Valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad ha sido fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("exit yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio.

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble. Para los edificios con superficies no alquiladas superiores a dicha previsión estructural, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

En cuanto a los suelos se ha realizado un residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Jones Lang LaSalle), contratado por el Grupo, asciende a 2.398 millones de euros (2.309 millones de euros al 31 de diciembre de 2024), sin tener en cuenta el efecto de las linealizaciones de rentas, tras el cual el valor de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 es de 2.382.657 miles de euros (2.293.617 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

e) *Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo carece de contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo – contabilidad arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

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

f) Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que el Grupo:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados con su financiación, siempre y cuando la duración de la obra sea superior al año y los gastos financieros estén específicamente identificados para la obra en desarrollo. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

En este sentido, la determinación del valor recuperable de las existencias se realiza de acuerdo a las valoraciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2025, que han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

g) Instrumentos financieros

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

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

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

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

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
2. **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado global" se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como "otros ingresos / (gastos) financieros".

Deterioros de activos financieros

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

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

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. **Préstamos bancarios y otros préstamos:** los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del balance de situación consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2025 y 2024, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con acciones propias (véase Nota 14.7).

Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza el Grupo la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (Swaps).

El valor de mercado, también llamado valor razonable de acuerdo con la NIIF 13, es el importe neto que el Grupo tendría que pagar o recibir en el caso de que se cancelara el derivado en la fecha de



valoración, y equivale a la diferencia entre el valor actual de los cobros y de los pagos futuros acordados entre el Grupo y las entidades financieras de acuerdo con el derivado contratado.

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

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

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

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen dentro de los ajustes por cambio de valor en operaciones de cobertura dentro del patrimonio neto.

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

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 consolidada en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto consolidado se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto consolidado, se mantiene dentro del patrimonio neto consolidado 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 periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2024 se han registrado en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance consolidado adjunto (véase Nota 14).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de los instrumentos han sido designados como de cobertura contable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 4.2.h siguiente.

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

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

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

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo.

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

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

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	12.748	-	12.748	-
Derivados - valor neto (Nota 10)	12.748	-	12.748	-

7

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	22.370	-	22.370	-
Derivados – valor neto (Nota 10)	22.370	-	22.370	-

i) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se recuperan fundamentalmente a través de su venta, en lugar de su uso continuado.

Un activo se clasificará como activos no corrientes mantenidos para la venta cuando, la Dirección del Grupo esté comprometida con un plan para vender dicho activo, la venta se considere altamente probable y se haya iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo se negocia activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual. Asimismo, se espera que la venta finalice dentro del año siguiente a la fecha de clasificación. Asimismo, se clasificarán los pasivos directamente asociados a los activos mantenidos para la venta que vayan a ser transferidos en la operación. Cualquier pasivo que se retenga por parte del vendedor no formará parte de los pasivos a clasificar como mantenidos para la venta.

Valoración inicial y posterior

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza y se valorará por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

j) Resultado por acción

A los efectos de la NIC 33, el resultado básico por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo. Por su parte, el resultado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la Sociedad Dominante. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Habida cuenta que el ámbito de aplicación de la NIC 33 en estados financieros consolidados aplica cuando sociedad controladora cumpla uno de los siguientes requisitos:

- Acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales negociadas en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o



- Acciones que se registren, o estén en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público.

El Grupo decide dar esta información de forma voluntaria. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resultado básico por acción coincide con el diluido por no darse estas circunstancias.

k) Segmentos

En el Grupo GMP las actividades desarrolladas por las sociedades que lo integran constituyen un único segmento de negocio ya que, por un lado, la gestión y los procesos internos de reporting para la toma de decisiones son comunes y, por otro lado, la actividad desarrollada y el área geográfica (España) donde se desarrolla la actividad a fecha actual es común para todas las Sociedades del Grupo.

l) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

m) 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 cada 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 corresponden 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 impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Sociedades adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI - GMP Property SOCIMI, S.A., Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Llull, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.).

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021 de 9 de junio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (véase Nota 1.a). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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 (SOCIMI), la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo. En este sentido, en la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de la totalidad del beneficio obtenido por parte de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2024 y va a proponer la distribución de una parte del beneficio del 2025 por lo que cuenta con beneficios sometidos a un gravamen especial del 15 por ciento en dicho período (véase Nota 3).

n) Ingresos y gastos

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan como otros ingresos de explotación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, generalmente, coincide con la fecha de escrituración.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

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.

o) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor del 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos. El

Grupo entiende que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

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.

Los asesores legales del Grupo así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han registrado provisiones significativas por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

q) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

r) Estados de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al 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; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, 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.

s) Clasificación de los activos y pasivos en corrientes y no corrientes

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que

liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Coste-				
Otro inmovilizado	2.442	210	-	2.652
Total coste	2.442	210	-	2.652
Amortización acumulada-				
Otro inmovilizado	(1.292)	(62)	-	(1.354)
Total amortización acumulada	(1.292)	(62)	-	(1.354)
Valor neto	1.150	148	-	1.298

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Coste-				
Otro inmovilizado	1.394	434	614	2.442
Total coste	1.394	434	614	2.442
Amortización acumulada-				
Otro inmovilizado	(1.230)	(62)	-	(1.292)
Total amortización acumulada	(1.230)	(62)	-	(1.292)
Valor neto	164	372	614	1.150

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 1.288 miles de euros (1.157 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-		9.932
Construcciones	26.807	-	-	181	26.988
Instalaciones	4.121	-	-	5	4.126
Coste-					
Maquinaria	3.176	125	-	1.219	4.520
Otras instalac., utillaje y mobiliario	2.893	25	-	11	2.929
Equipos proceso información	1.810	38	-	1.271	3.119
Elementos de transporte	51	-	-	-	51
Inmovilizado en curso	390	258	-	(187)	461
Total coste	49.180	446	-	2.500	52.126
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(11.166)	(658)	-	-	(11.824)
Amortización de instalaciones	(2.682)	(271)	-	-	(2.953)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(1.418)	(545)	-	-	(1.963)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(1.420)	(178)	-	-	(1.598)
Amortización de equipos proceso información	(1.459)	(400)	-	-	(1.859)
Amortización de elementos de transporte	(33)	(6)	-	-	(39)
Total amortización acumulada	(18.178)	(2.058)	-	-	(20.236)
Deterioros (Nota 19.6)	(6.570)	-	1.237	-	(5.333)
Ajuste por revalorización (Nota 14.5)	13.323	789	-	-	14.112
Valor neto	37.755	(823)	1.237	2.500	40.669

7

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.717	-	-	90	26.807
Instalaciones	3.137	5	-	979	4.121
Coste-					
Maquinaria	2.733	-	-	443	3.176
Otras instalac., utillaje y mobiliario	2.870	7	(8)	24	2.893
Equipos proceso información	1.796	9	(3)	8	1.810
Elementos de transporte	43	8	-	-	51
Inmovilizado en curso	1.338	1.202	-	(2.150)	390
Total coste	48.566	1.231	(11)	(606)	49.180
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(10.335)	(831)	-	-	(11.166)
Amortización de instalaciones	(2.534)	(148)	-	-	(2.682)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(1.083)	(335)	-	-	(1.418)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(1.249)	(171)	-	-	(1.420)
Amortización de equipos proceso información	(1.292)	(162)	3	(8)	(1.459)
Amortización de elementos de transporte	(26)	(7)	-	-	(33)
Total amortización acumulada	(16.519)	(1.654)	3	(8)	(18.178)
Deterioros (Nota 19.6)	(6.910)	(43)	383	-	(6.570)
Ajuste por revalorización (Nota 14.5)	12.493	830	-	-	13.323
Valor neto	37.630	407	375	614	37.755

Composición y movimiento

Dentro de los epígrafes de "Terrenos" y "Construcciones" se encuentra recogida la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) donde se sitúan las oficinas de la Sociedad Dominante, así como determinados activos que se detallan en el siguiente párrafo. De la misma forma, el Grupo recoge dentro de estos epígrafes las inversiones realizadas en un campo y tienda de golf, así como un restaurante y "Beach Club", todos ellos vinculadas al proyecto de "Las Colinas".

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos financieros, siendo el importe activado acumulado de ejercicios anteriores por este concepto de 1.157 miles de euros.

Valoración y evaluación de su valor recuperable

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" a su valor razonable, siendo su jerarquía de nivel 3, lo que ha originado el registro de un importe acumulado de 14.112 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (13.323 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (véase Nota 14.5). Los restantes elementos que componen el inmovilizado material (maquinaria, otras instalaciones, utillaje y mobiliario, equipos procesos de información y elementos de transporte) se valoran a su menor valor entre el coste y su valor razonable.

Jones Lang LaSalle, valorador independiente no vinculado al Grupo, ha realizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 una valoración de los activos valorados a su valor razonable que son los siguientes: un campo de golf, restaurantes y la tienda de golf cuyo valor razonable asciende a 14.689 miles de euros (14.642 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) propiedad de la sociedad del Grupo Colinas Green Golf, S.L.; la parcela hotelera y el Beach Club cuyo valor razonable asciende a 4.538 miles de euros (4.319 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) propiedad de la sociedad del grupo Campoamor Sun and Beach, S.L.; y la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) propiedad de la Sociedad Dominante cuyo valor razonable asciende a 14.936 miles de euros (14.324 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En este sentido, en base a la valoración realizada por Jones Lang LaSalle, el Grupo ha revertido deterioro neto dotado en ejercicios anteriores por importe de 1.237 miles de euros, que se ha registrado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 adjunta (340 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Otros

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Todo el inmovilizado material propiedad del Grupo está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.624 miles de euros (3.587 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El Grupo no cuenta con compromisos de inversión o venta relevante al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.293.617
Adiciones del ejercicio	70.305
Ventas del ejercicio	(90.395)
Trasposos a inmovilizado material (Nota 6)	(2.500)
Variación de las linealizaciones de rentas y ayudas a la implantación	(361)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	111.991
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.382.657

Ejercicio 2024

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.095.382
Adiciones del ejercicio	98.223
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	100.012
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.293.617

Composición y Movimiento

Las adiciones realizadas durante el ejercicio de 2025 se deben, principalmente, a la adquisición por parte del Grupo de la totalidad de las participaciones de Truiving Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Bext Vallecas, S.L.U.) (véase Nota 2), la cual es propietaria de un edificio situado en la Avenida de la Gran Vía del Sureste 8, Madrid. Dicha operación ha sido considerada como una compra de activos, siendo el coste de adquisición de la inversión inmobiliaria 44.385 miles de euros. Por otro lado, las adiciones del ejercicio restantes se corresponden principalmente a las obras de mejora, destacando las realizadas en los edificios Manuel Cortina 2 por importe de 8.447 miles de euros, Parque Norte por importe de 7.211 miles de euros y Titan 4 por importe de 4.253 miles de euros.

El 16 de julio de 2025 la Sociedad ha vendido a un tercero el inmueble situado en Goya 14 (Madrid) por un importe total de 92,500 miles de euros, neto de IVA, los cuales han sido liquidados en el mismo acto no quedando importes pendientes de pago. Los costes de venta de la transacción han ascendido a 2.105 miles de euros.

Por su parte, las adiciones durante el ejercicio 2024 se debieron, principalmente, por un lado, a la adquisición por parte de la sociedad del Grupo Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) a un tercero independiente de un edificio situado en la calle Titán 8, Madrid por un importe de 45.089 miles de euros y, por otro lado, a la adquisición por parte de la sociedad del Grupo Tacro Properties 5, S.L. a un tercero independiente de un edificio situado en la avenida del Monasterio de El Escorial 4, Madrid por un importe de 37.962 miles de euros. Adicionalmente, las adiciones durante el ejercicio se debieron a las obras de mejora, principalmente, de los edificios Parque Norte por importe de 6.714 miles de euros, Manuel Cortina 2 por importe de 4.447 miles de euros y Luchana 23 por importe de 1.155 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable conforme a la valoración de Jones Lang LaSalle, expertos valoradores independientes. El importe de resultado positivo registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 111.991 miles de euros (100.012 miles de euros de resultado positivo en el ejercicio 2024).

El valor en libros consolidados de las inversiones inmobiliarias clasificadas por tipo de activo son las siguientes:

Tipo de Activo	Miles de euros	
	2025	2024
Oficinas	2.221.782	2.191.375
Flex Living	54.200	-
Flex Living - terrenos	41.185	-
Terrenos	65.490	102.242
Total	2.382.657	2.293.617

Garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles, de los cuales desglosamos su valor razonable.

	Miles de euros	
	2025	2024
Castellana 81	443.050	428.150
Luchana 23 (*)	102.160	97.970
Complejo Parque Norte	222.930	207.600
Orense 34	265.860	250.300
Génova 27	128.750	122.310
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	157.280	151.300
Eloy Gonzalo 10	99.530	94.950
Castellana 77	185.480	176.460
Titán 4	62.210	61.570
Manuel Cortina 2	139.860	127.460
Monasterio de El Escorial, 4	44.720	-
Tru Living Vallecas	54.200	-
Total	1.906.030	1.718.070

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 87.224 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 14.936 miles de euros corresponden al uso propio que están clasificados como inmovilizado material.

El saldo dispuesto de dichas deudas garantizadas asciende a 31 de diciembre de 2025 a 749.977 miles de euros (658.283 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (véase Nota 16).

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos valoradores no vinculados al Grupo (Jones Lang LaSalle), al 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.398 miles de euros y al 31 de diciembre de 2024 ascendía a 2.309 miles de euros. Las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la determinación del valor razonable del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" se tiene adicionalmente en cuenta, de acuerdo con lo contenido en la NIC 40, los importes periodificados de bonificaciones a la renta de los inquilinos y otras ayudas a la implantación que ascienden a 15.813 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (15.452 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (véase Nota 9), resultado en un valor de 2.382.657 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (2.293.617 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados del Grupo fue principalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("exit yield") estimada para obtener el valor residual. Los inmuebles se valoraron de forma individual.

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble. Para los edificios con superficies no alquiladas superiores a dicha previsión estructural, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

En cuanto a los suelos se ha realizado un residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

Los criterios de valoración aplicados fueron consistentes con los utilizados en ejercicios anteriores.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Por servicios de valoración	50	42
	50	42

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no mantenía compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificadas las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	2.221.782	-	-	2.221.782
Flex Living	54.200	-	-	54.200
Flex Living terrenos	41.185	-	-	41.185
Terrenos	65.490	-	-	65.490
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.382.657	-	-	2.382.657

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	2.191.375	-	-	2.191.375
Terrenos	102.242	-	-	102.242
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.293.617	-	-	2.293.617

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por los expertos independientes han sido las siguientes:

2025	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1%-4,9%	5,6%-6,5%
Flex living	5,1%	8,9%
Terrenos	(*)	8,0%-14,0%

2024	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1% - 4,9%	5,6% - 6,6%
Terrenos	(*)	8,0% - 14,0%

**Activos valorados mediante el método residual dinámico.*

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa de descuento, en las rentas y en las tasas de salida, en el activo consolidado y en el resultado antes de impuestos consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias valoradas mediante el método de descuento de flujos de caja, sería el siguiente:



Variación de la Exit yield

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit yield	(87.221)	(165.720)	(300.796)	(87.221)	(165.720)	(300.796)
Disminución de la Exit yield	97.723	207.935	476.824	97.723	207.935	476.824

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit yield	(85.423)	(162.109)	(294.149)	(85.423)	(162.109)	(294.149)
Disminución de la Exit yield	95.752	203.837	468.030	95.752	203.837	468.030

Variación de la Tasa de descuento

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(46.361)	(91.622)	(178.763)	(46.361)	(91.622)	(178.763)
Disminución de la tasa de descuento	45.640	96.243	197.265	45.640	96.243	197.265

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(44.837)	(88.585)	(172.935)	(44.837)	(88.585)	(172.935)
Disminución de la tasa de descuento	45.995	93.059	190.848	45.995	93.059	190.848

Variación de las Rentas estimadas

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	50.059	100.214	199.951	50.059	100.214	199.951
Disminución de las rentas	(50.020)	(99.837)	(199.951)	(50.020)	(99.837)	(199.951)

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	42.042	95.453	190.906	45.051	89.905	179.694
Disminución de las rentas	(47.722)	(95.453)	(190.906)	(44.770)	(95.453)	(190.906)

7

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, sin tener en cuenta la repercusión de gastos e indemnidades por terminación de contratos de arrendamientos, ascendieron a 93.297 miles de euros y 88.069 miles de euros (véase Nota 19.1), respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 8). Los gastos de explotación (sin amortización) por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en los ejercicios 2025 y 2024 a 44.038 y 41.765 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas. En relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, en caso de venta de los edificios hipotecados indicados anteriormente, el Grupo debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos.

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos - Arrendador

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de edificios de oficinas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, posibles bonificaciones concedidas e incrementos futuros por IPC:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2025	2024
Menos de un año	87.327	91.456
Entre uno y cinco años	207.367	205.648
Más de cinco años	66.712	81.100
	361.406	378.204

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes, en su mayoría, se acuerda una renta fija mensual, sin presencia de rentas variables. En este sentido, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, siendo, los ingresos ordinarios de los activos arrendados los que se detallan a continuación:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2025	2024
Oficinas	89.378	88.069
Flex living	3.919	-
	93.297	88.069

La ocupación media de los inmuebles destinados al arrendamiento durante los ejercicios 2025 y 2024 era la siguiente:

	% Ocupación Media	
	2025	2024
Oficinas	91,6%	94,4%
Flex living	93,7%	-



El Grupo no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario. El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto en el ejercicio 2025 de 551 miles de euros (479 miles de euros en 2024) (véase Nota 19.5).

9. Instrumentos financieros

9.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Activos financieros no corrientes" y "Activos financieros corrientes" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2025	2024	2025	2024
Valorados a coste amortizado:				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	8.611	5.276
Deudores varios	-	-	235	96
Fianzas	12.099	11.195	-	-
Imposiciones a plazo fijo	-	-	7.519	500
Otros activos financieros	4.359	-	1.455	1.254
Periodificación de rentas de alquileres	9.953	10.375	3.549	3.919
Periodificación de ayudas a la implantación	1.394	1.013	917	145
Otras periodificaciones	-	-	549	968
Valorados a valor razonable:				
Derivados (Nota 10)	12.748	22.370	-	-
Valorados a coste:				
Instrumentos de patrimonio	3	3	-	-
	40.556	44.956	22.835	12.158

a) Fianzas

En la partida de "fianzas" se incluyen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, el Grupo deposita en el Organismo Público correspondiente (normalmente por un 90% del importe recibido).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existen diferencias significativas entre valor contable y su valor razonable.

b) Periodificación de rentas de alquileres y de ayudas a la implantación

En la partida de "Periodificación de carencias de rentas" se recoge el importe pendiente de imputar a resultados a largo plazo por las carencias y/o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que, de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, son imputadas linealmente entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento.

c) Otros activos financieros

Dentro de la partida de "Otros activos financieros" a largo plazo se recoge principalmente los importes pendientes de cobro acordados con uno de los inquilinos en virtud de la reforma realizada en el edificio de oficinas ocupado por el mismo.

9.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Las actividades del Grupo GMP están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la gestión mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo GMP.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo GMP.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados consolidada.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 10 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, el Grupo ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de CDSs cuando éstas estaban disponibles. De no ser así, y en particular para el caso del Grupo, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Tanto estos inputs como todos los utilizados en el cálculo del valor razonable corresponden a Niveles 2 y 3 en la jerarquía del valor razonable establecida en la norma internacional de información financiera NIIF 13 'Medición del valor razonable'. El Grupo ha utilizado las curvas de tipo de interés Euribor a 3 meses para el cálculo de las valoraciones de los derivados. Estas últimas se sitúan en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados registrado en Patrimonio, al 31 de diciembre de 2025 tiene saldo deudor y asciende a 12.748 miles de euros y al 31 de diciembre de 2024 tenía saldo deudor y ascendía a 22.370 miles de euros (Nota 10).

El importe de las liquidaciones de flujos de efectivo nominales, previstas durante el plazo contractual de los derivados de cobertura, se presenta en la tabla adjunta agrupado por tramos temporales:

Ejercicio 2025

Miles de euros	Valor en libros 31 diciembre 2025	Flujos de efectivo esperados		
		< 2 años	Entre 2 y 5 años	> 5 años
Derivados de cobertura	12.748	10.580	1.416	752



Ejercicio 2024

Miles de euros	Valor en libros 31 diciembre 2024	Flujos de efectivo esperados		
		< 2 años	Entre 2 y 5 años	> 5 años
Derivados de cobertura	22.370	20.115	2.255	-

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024) del valor de mercado de los derivados que han sido considerados como de cobertura contable y que, por tanto, registran sus variaciones de valor en el Patrimonio Neto consolidado. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del 2024 y 2023 de +0,2%, +0,5% y -0,1%:

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2025	2024
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	1.897	4.474
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	4.742	11.184
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(948)	(2.237)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran aumentos de su valor razonable, ante movimientos de mercado de tipos al alza ya que los tipos de interés futuros serían cercanos a los tipos fijados con los IRS, y por tanto, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés al alza.

Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor de mercado de estos derivados se registraría en su totalidad en Patrimonio Neto consolidado, si se mantiene la efectividad actual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los derivados contratados por el Grupo cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad, para los préstamos, ante cambios en el tipo de interés Euribor 3 meses (variaciones respecto al aplicado a 31 de diciembre de 2025 y 2024) y su impacto en la Cuenta de Resultados, después de considerar los derivados (en miles de euros):

Sensibilidad	2025	2024
+50Pb (Incremento Eur 3m)	854	1.034
+75Pb (Incremento Eur 3m)	1.282	1.551
+100Pb (Incremento Eur 3m)	1.709	2.068

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de liquidez

El Grupo cuenta con un fondo de maniobra negativo de 440.832 miles de euros, principalmente causado por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado concedido a la Sociedad Dominante. En este contexto, la Dirección ha elaborado un presupuesto de caja para los próximos doce meses a la formulación en el que se contemplan, entre otras hipótesis, la refinanciación de dicho préstamo. Teniendo en cuenta los factores detallados en la Nota 2.10 los Administradores de la Sociedad Dominante no consideran que exista un riesgo de liquidez en el corto plazo.

En este sentido, los vencimientos previstos de los activos financieros son los siguientes a 31 de diciembre de 2025:

	Miles de Euros				
	dic-25	< 1 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años	Indefinido
Fianzas	12.099	-	-	-	12.099
Imposiciones a plazo fijo	7.519	7.519	-	-	-
Otros activos financieros	5.814	1.455	2.052	2.307	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.611	8.611	-	-	-
Deudores	235	235	-	-	-

Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las valoraciones realizadas por Jones Lang LaSalle no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

La metodología de valoración descrita en la Nota 7 no ha sido modificada.

Los terceros expertos independientes contratados por el Grupo han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global. El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2025 y 2024 según la naturaleza de los activos se incluyen en la Nota 7.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

- + Deuda neta:
 - Deuda bancaria a largo plazo.
 - Deuda bancaria a corto plazo.
- Efectivo y otros activos financieros corrientes.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Deuda bruta bancaria (Nota 16.1)	887.131	860.742
Efectivo y equivalentes y Otros activos financieros (Notas 13 y 9.1)	(209.018)	(141.915)
Derivados (Nota 10)	(12.748)	(22.370)
Endeudamiento financiero neto (I)	665.365	696.457
Patrimonio Neto (II)	1.748.295	1.621.087
Total capital (I+II)	2.413.660	2.317.544
Ratio de endeudamiento	27,57%	30,05%

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y algunas de sus sociedades dependientes que son Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Llull, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.), están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 3) devino en obligatorio.

Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión directa 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 (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo GMP, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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, 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 (véanse Notas 1 y 3).

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad 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 tal y como se indica en la Nota 1. Asimismo, en relación con la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 el importe propuesto a distribuir como dividendo se indica en la Nota 3. Dicho importe equivale a todo el beneficio distribuible que se ha obtenido en el ejercicio 2025 por parte de la Sociedad Dominante.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

En este sentido, el Grupo al que pertenece la Sociedad Dominante tiene constituido un Comité de ESG, que presta asesoramiento al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materia medioambiental.

A la hora de certificar los activos, el Grupo selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

La Sociedad Dominante cuenta con la certificación AENOR de su sistema integrado de gestión de Medio Ambiente, Calidad y PRL según las Normas UNE-EN-ISO 14001:2015 "Sistemas de Gestión Ambiental", UNE-EN-ISO 9001:2015 "Sistemas de Gestión de la Calidad" y OHSAS 18001:2007 "Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo".

Adicionalmente, la Sociedad Dominante es neutra en carbono en los alcances 1 y 2 desde 2020 en el negocio de oficinas y mantiene un 84% del total de su financiación calificada como verde.

Finalmente, el Grupo, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y cadena de suministro responsable.

9.3 Participaciones puestas en equivalencia

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cuenta con el 30% de las sociedades Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Lluï, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.) cuya actividad es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Asimismo, la Sociedad Dominante tiene una participación del 45,52% de la sociedad mercantil Renazca, S.A., cuya actividad es la implementación de una actuación de mejora física, mantenimiento y explotación (en colaboración público-privada) de los espacios comprendidos en la zona de Azca, Madrid.

Por otra parte, la sociedad del Grupo, Colinas Golf Residencial, S.L.U. tiene una participación del 50% en Apartamentos UMA, S.L., cuya actividad es la adquisición, construcción, venta y comercialización de toda clase de fincas. Dichas Sociedades son consolidadas por el método de la participación.

El detalle del movimiento del ejercicio 2025 de estas participaciones es el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Dividendos	Resultado Ejercicio	Otras Variaciones	Saldo final
Apartamentos UMA, S.L.	14.938	-	(6.000)	1.957	-	10.895
Renazca, S.A.	(588)	575	-	(36)	(35)	(84)
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	8.281	-	-	1.425	216	9.922
Mile Lluï, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	6.234	-	-	1.804	52	8.090
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	5.597	-	-	247	25	5.869
	34.462	575	(6.000)	5.397	258	34.692

El detalle del movimiento del ejercicio 2024 de estas participaciones es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Adiciones	Resultado ejercicio	Otras Variaciones	Saldo Final
Apartamentos UMA, S.L.	14.274	-	664	-	14.938
Renazca, S.A.	(1.006)	-	418	-	(588)
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	8.149	821	(649)	(40)	8.281
Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	6.521	447	(700)	(34)	6.234
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	5.356	577	(321)	(15)	5.597
	33.294	1.845	(588)	(89)	34.462

Adicionalmente la Sociedad Dominante mantiene créditos a largo plazo con la Sociedad Renazca, S.A. y Apartamentos UMA, S.L. por importe de 137 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.235 miles de euros a 31 de diciembre del 2024).

Los datos más significativos de las sociedades participadas son los siguientes:

	Miles de Euros (*)				
	2025				
Denominación social	Renazca, S. A.	Apartamentos UMA, S.L.	Mile Avila, S.L.	Mile Llull, S.L.	Mile Badajoz, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81- Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid
% participación	45,52%	50%	30%	30%	30%
Capital social	110	14.800	3	3	3
Prima de asunción	1.779	-	-	-	-
Reservas y otros	(1.995)	3.074	7.220	1.379	8.449
Resultado	(80)	3.914	4.751	6.012	822
Patrimonio neto	(185)	21.790	33.073	26.966	19.563
Valor teórico participación	(84)	10.895	9.922	8.090	5.869

(*) Datos al 100% de la participación sobre cierre elaborados bajo la normativa IFRS.

	Miles de Euros (*)				
	2024				
Denominación social	Renazca, S. A.	Apartamentos UMA, S.L.	Mile Avila, S.L.	Mile Llull, S.L.	Mile Badajoz, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81- Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid	C/ Luchana, 23 - Madrid
% participación	45,52%	50%	30%	30%	30%
Capital social	110	14.800	3	3	3
Prima de asunción	1.779	1.837	-	-	-
Reservas y otros	(4.099)	11.908	29.767	23.110	19.719
Resultado	918	1.328	(2.163)	(2.332)	(1.068)
Patrimonio neto	(1.292)	29.873	27.607	20.781	18.654
Valor teórico participación	(588)	14.938	8.281	6.234	5.597

(*) Datos al 100% de la participación sobre cierre elaborados bajo la normativa IFRS.



10. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. En los ejercicios 2025 y 2024 los únicos derivados que el Grupo poseía eran derivados de tipo de interés.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés.

El objetivo de dichas contrataciones para el riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

A 31 de diciembre del 2025, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" por un importe de 12.748 miles de euros (22.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Ejercicio 2025

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 31-12-2025	Valor a 31-12-2025	A Resultados	Nocional Pte. 2026	Nocional Pte. 2027	Nocional Pte. 2028	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	2026	0,11%	323.200	5.938	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	80.800	1.767	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Società Generale	2030	2,11%	40.800	409	-	40.800	40.800	40.800	Euribor 3 m
Swap	CACIB	2032	2,37%	30.400	304	-	30.400	30.400	30.400	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	67.786	3.931	-	67.786	67.786	-	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2032	2,33%	14.713	156	-	14.489	14.266	14.043	Euribor 3 m
Swap	Santander	2032	2,32%	20.000	243	-	20.000	20.000	19.500	Euribor 3 m
				577.699	12.748	-	173.475	173.252	104.743	

Ejercicio 2024

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 31-12-2024	Valor a 31-12-2024	A Resultados	Nocional Pte. 2025	Nocional Pte. 2026	Nocional Pte. 2027	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	2026	0,11%	323.200	12.344	-	323.200	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	80.800	149	-	80.800	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	0,89%	18.430	91	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	-0,37%	18.430	373	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	2025	-0,36%	16.417	3.656	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	67.786	5.447	-	67.786	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2025	-0,30%	12.420	310	-	-	-	-	Euribor 3 m
				537.483	22.370	-	471.786	67.786	67.786	

Con la adopción de la NIIF 13, el Grupo incorpora en el valor razonable un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte. La metodología ha sido la de descuentos de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Aquellos Instrumentos Financieros que no se han designado como cobertura contable registran sus cambios de valor en Cuentas de Pérdidas y Ganancias.

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor de mercado de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe positivo antes de impuestos de 12.318 miles de euros (21.862 miles de euros positivo en 2024).

El Grupo ha determinado que la mayoría de los inputs utilizados para valorar los derivados están dentro de nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, dado que los inputs utilizados para el cálculo de los ajustes por riesgo de crédito, que se encuentran en la categoría de nivel 3, como son las estimaciones de crédito en función del rating crediticio o de empresas comparables para evaluar la probabilidad de quiebra de la sociedad o de la contraparte, tienen una relevancia no significativa en el cálculo del valor razonable de los instrumentos derivados. Por ello, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

11. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en los ejercicios 2025 y 2024 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros				
	2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	2025
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	4.876	-	(9)	348	5.215
Obra en curso de construcción	10.300	11.374	-	(15.434)	6.240
Edificios terminados	1.009	-	(9.612)	15.086	6.483
Materias primas y otros aprovisionamientos	311	1.490	(1.482)	-	319
Anticipos	-	-	85	-	85
	16.496	12.864	(11.018)	-	18.342

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Ejercicio 2024

	Euros				
	2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	2024
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	7.263	-	(16)	(2.371)	4.876
Obra en curso de construcción	9.320	12.927	-	(11.947)	10.300
Edificios terminados	-	-	(13.309)	14.318	1.009
Materias primas y otros aprovisionamientos	241	1.406	(1.336)	-	311
Anticipos	52	-	(52)	-	-
	16.876	14.333	(14.713)	-	16.496

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Dentro de este epígrafe se incluye la urbanización y construcción del complejo de viviendas "Las Colinas Golf & Country Club". Durante el ejercicio 2025 se han vendido a terceros 3 villas (7 villas en el ejercicio 2024) por un precio de venta de 3.566 miles de euros (8.233 miles de euros en 2024), ningún terreno

(1.611 miles de euros en el ejercicio 2024) y 22 apartamentos (24 en el ejercicio 2024) por un precio de venta de 11.593 (10.768 miles de euros) con un margen total de 5.538 miles de euros (7.317 miles de euros en el ejercicio 2024).

Las altas registradas en "Obra en curso de construcción" en el ejercicio 2025 y 2024 se corresponden al desarrollo de proyectos en las parcelas del complejo.

El Grupo ha solicitado la valoración de sus activos de su propiedad a un experto independiente (Jones Lang LaSalle) al 31 de diciembre del 2025 y 2024, habiendo valorado las mismas bajo el método residual dinámico. El valor razonable de las existencias finales asciende a 37.368 miles de euros (32.599 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

Al 31 de diciembre 2025 el Grupo tiene anticipos recibidos por contratos de venta firmados de villas y de parcelas por un importe total de 5.673 miles de euros (4.962 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), clasificados dentro del epígrafe anticipos de cliente del balance consolidado adjunto.

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.611	5.276
Deudores varios	235	96
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	5.356	2.085
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.202	7.457

La cuenta de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", incluye, principalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas a cobrar incluyendo el riesgo de crédito de la contraparte, registrando la provisión por deterioro correspondiente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El importe total de este epígrafe es de libre disposición. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo registra en este epígrafe unas imposiciones a plazo fijo realizado con el excedente de la tesorería por importe de 113.000 miles de euros (48.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) debido a que el vencimiento de estas imposiciones es inferior a 3 meses. Dichas imposiciones devengan un tipo de interés medio del 2,08%.

14. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

14.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 9.409 miles de euros, representado por 19.124.270 acciones nominativas de 0,492 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó desdoblar el valor nominal de cada una de las acciones que integraban el capital social en la proporción de diez por uno, sin que se alterara, por tanto, la cifra de capital social. De esta forma el capital social



pasa a estar integrado por 19.124.270 acciones de 0,492 euros de valor nominal. Dicho acuerdo quedó elevado a público en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de junio de 2016.

El valor de cotización al 31 de diciembre del 2025 es de 64,5 euros por acción y 65,25 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2025 (66 euros por acción y 65,27 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	2025	2024
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,53	30,53
Antonio Montoro Alemán	7,38	7,38
Marta Montoro Alemán	7,38	7,38
Ricardo Montoro Alemán	7,38	7,38
Francisco Luis Montoro Alemán	7,38	7,38
Gloria Montoro Alemán	6,80	6,80
Acciones propias	0,02	0,02
Otros	0,23	0,23
	100,00	100,00

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth desde el 29 de julio de 2016, cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI. Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos.

14.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.3 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.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal se encuentra completamente 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.

14.4 Reservas consolidadas por integración global

Sociedad	Miles de Euros	
	2025	2024
Sociedades consolidadas por integración global:		
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.)	107.898	102.816
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.)	36.376	34.092
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	4.345	(19.521)
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.)	(489)	(482)
Campoamor Sun & Beach, S.L.U.	(7.574)	(7.898)
Colinas Green Golf, S.L.U.	(31.669)	(31.229)
Colinas Golf Residencial, S.L.U.	37.599	28.833
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.)	73.969	73.286
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	20.438	21.476
Tacro Properties 5, S.L.	2.140	1.572
Total reservas en sociedades por integración global	243.033	202.945

Durante el ejercicio 2024, como consecuencia de la fusión por absorción de la sociedad In-Plania Espacios Eficientes, S.L.U. (Sociedad Absorbida) por parte de la Sociedad Dominante, las reservas consolidadas previamente atribuidas a la Sociedad Absorbida pasaron a formar parte íntegramente de las reservas consolidadas de la Sociedad Dominante.

14.5 Reservas de revalorización

De acuerdo a la NIC 16 bajo este epígrafe se registrarán los incrementos en el valor en libros de los activos del inmovilizado material valorados por el método de la revalorización.

El movimiento de esta reserva en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31/12/2024	Altas (Nota 6)	31/12/2025
Reservas de revalorización	13.323	789	14.112

	31/12/2023	Altas (Nota 6)	31/12/2024
Reservas de revalorización	12.493	830	13.323

14.6 Otras aportaciones de Socios

Con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A. procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias que la Sociedad Dominante tenía como autocartera por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo - créditos concedidos" conforme al método del coste amortizado, cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros.

Asimismo, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tenía el compromiso de realizar aportaciones adicionales a las ya realizadas por importe de 67.277 miles de euros (siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros), cuyo desembolso debía realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017. Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

Con fecha 21 de junio de 2016 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. liquidó el importe pendiente de cobro habiéndose registrado el efecto de la actualización financiera por importe de 845 miles de euros en el epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016.

14.7 Acciones propias

El movimiento habido en las acciones propias es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2025 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.137	0,49	-	-	65,87	2,43	176

Ejercicio 2024

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2024 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.180	0,49	68,82	7,09	59,46	89,04	179

14.8 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 10).

El Grupo tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 577.699 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (537.483 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimientos en 2026, 2028, 2030 y 2032. La valoración de estos instrumentos financieros neto de impacto fiscal, asciende a 12.318 miles de euros positivos al 31 de diciembre de 2025 (21.862 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2024) de los que 369 miles de euros negativos corresponden a sociedades participadas por puesta en equivalencia.

14.9 Beneficio por acción

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:



	2025	2024
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	171.364	151.648
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124,270	19.124,270
(Pérdidas)/Ganancias por acción básicas (euros)	8,96	7,93

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que el beneficio básico por acción y el beneficio diluido por acción son coincidentes.

14.10 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

En este epígrafe se recogen las subvenciones recibidas por la Sociedad por inversiones realizadas y que serán periodificadas durante 20 años.

15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones no corrientes y corrientes del balance de situación consolidado adjunto al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Trasposos	Saldo Final
Provisiones por retribuciones al personal a largo plazo	-	880	-	880
	-	880	-	880

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Trasposos	Saldo Final
Provisiones por retribuciones al personal a largo plazo	2.581	2.152	(4.733)	-
	2.581	2.152	(4.733)	-

Dentro de la "Provisión por retribuciones al personal" el Grupo registra los pasivos futuros a satisfacer a sus directivos, en función de un acuerdo de retribución variable multianual. En el ejercicio 2024 se dotaron 2.152 miles de euros correspondiente al plan variable multianual concedido a directivos del

7

Grupo para el periodo 2021-2024, el cual se traspasó tras su vencimiento a 31 de diciembre de 2024 al epígrafe "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" en el corto plazo. En este sentido, durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha formalizado un nuevo plan variable multianual de remuneración a largo plazo a sus directivos para el periodo 2025 - 2027 en virtud del cual se ha realizado una provisión de 880 miles de euros durante el ejercicio. Dicho plan de remuneración a largo plazo será liquidado a la finalización del mismo en caja y función del cumplimiento de determinados objetivos de performance del Grupo así como cualitativos de cada uno de los directivos.

15.2 Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a su mejor estimación sustentada en sus asesores legales, consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

16. Pasivos financieros

16.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

	Miles de Euros					
	No corriente		Corriente		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>Valorados a coste amortizado:</i>						
Deudas con entidades de crédito	233.991	783.514	645.485	66.336	879.476	849.850
Fianzas recibidas y otras obligaciones de pago	17.945	17.303	19	45	17.964	17.348
Proveedores de inmovilizado (Nota 17)	-	-	5.347	4.808	-	4.808
Proveedores y acreedores varios (Nota 17)	-	-	23.525	23.961	28.872	23.961
Personal (Nota 17)	-	-	1.788	6.800	1.788	6.800
Anticipos de clientes (Nota 17)	-	-	6.493	5.318	6.493	5.318
	251.936	800.817	682.657	107.268	934.593	908.085

El valor razonable de los pasivos financieros contabilizados a coste amortizado no difiere de forma significativa de su valor contable a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	777.591	749.977	658.283	658.283
Otros préstamos y créditos	136.600	136.600	213.000	201.600
Otras deudas financieras:				
Otros préstamos y créditos	-	-	27.614	-
	914.191	886.577	898.897	859.883
Gastos de formalización de deudas	-	(2.510)	-	(1.979)
Variación de valor de pasivo	-	(5.145)	-	(8.913)
Intereses de deudas corrientes	-	554	-	859
Total	914.191	879.476	898.897	849.850

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

Ejercicio 2025

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	525.000	-	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	120.000	120.000	-	120.000	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole	38.000	-	38.000	38.000	2032
Société Générale	51.000	-	51.000	51.000	2030
Sabadell	24.800	558	24.242	24.800	2032
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Sabadell	18.391	279	18.112	18.391	2032
Santander	25.000	-	25.000	25.000	2032
Total préstamos	925.591	645.837	240.740	886.577	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	(906)	(1.604)	(2.510)	
Variación de valor de pasivo de acuerdos de refinanciación IFRS 9	-	-	(5.145)	(5.145)	
Deuda por intereses + comisiones	-	554	-	554	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	925.591	645.485	233.991	879.476	

Ejercicio 2024

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	185.000	-	185.000	185.000	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Crédit Agricole	16.217	16.217	-	16.217	2025
Société Générale	36.860	36.860	-	36.860	2025
Sabadell	12.420	12.420	-	12.420	2025
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Total préstamos	898.897	65.497	794.386	859.883	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	(20)	(1.959)	(1.979)	
Variación de valor de pasivo de acuerdos de refinanciación IFRS 9	-	-	(8.913)	(8.913)	
Deuda por intereses + comisiones	-	859	-	859	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	898.897	66.336	783.514	849.850	

Estos préstamos incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales, que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumplen íntegramente, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

El movimiento de efectivo durante los ejercicios 2025 y 2024 de las deudas financieras la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros							Saldo Final
	Saldo inicial	Emisión de deuda (flujo de caja)	Amortización principal (flujo de caja)	Pago de intereses (flujo de caja)	Devengo de intereses (Nota 19.7)	Activación coste amortizado	Variación IFRS 9 y gastos formalización (Nota 19.7)	
Deudas con entidades de crédito	849.850	91.694	(65.000)	(18.249)	17.944	(1.687)	4.924	879.476
	849.850	91.694	(65.000)	(18.249)	17.944	(1.687)	4.924	879.476

Ejercicio 2024

	Miles de euros					Saldo Final
	Saldo inicial	Amortización principal (flujo de caja)	Pago de intereses (flujo de caja)	Devengo de intereses	Variación IFRS 9 y gastos formalización	
Deudas con entidades de crédito	847.898	(2.605)	(19.429)	19.148	4.838	849.850
	847.898	(2.605)	(19.429)	19.148	4.838	849.850

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, unos costes por importe de 2.510 miles de euros y 1.979 miles de euros, respectivamente que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente

7

atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El gasto por intereses, neto del ingreso financiero por las coberturas contratadas devengado por estos préstamos en el ejercicio 2025 ha ascendido a 17.944 miles de euros (19.148 miles de euros en el ejercicio 2024). Los intereses devengados y no pagados en el ejercicio 2025 han ascendido a 554 miles de euros (859 miles de euros en el ejercicio 2024). Adicionalmente en ejercicios previos el Grupo ha acometido determinadas refinanciaciones que han sido determinadas como "no sustanciales" acorde a la normativa de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", por lo que en el ejercicio 2025 se ha procedido a la imputación según el método del tipo de interés efectivo un importe de 3.768 miles de euros (3.766 miles de euros en el ejercicio 2024) en el epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 19.7) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2025.

Las principales variaciones ocurridas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como las principales condiciones de los contratos, son las siguientes:

Préstamo Sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación sindicado. Con las siguientes características:

- Tramo A (hipotecario) por importe máximo de 525 millones de euros y vencimiento bullet, devengando un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,3 puntos porcentuales. Sobre el mismo se ha suscrito instrumentos de cobertura de tipo de interés (véase Nota 10).
- Tramo B (deuda corporativa) por importe máximo de 185 millones de euros. devengando un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,6 puntos porcentuales. Sobre el mismo se ha suscrito instrumentos de cobertura de tipo de interés por un importe parcial del nocional (véase Nota 10).
- Tramo C (crédito revolving) por importe máximo original de 30 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2025 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encuentra dispuesto, no así del Tramo C que se encuentra sin disponer.

Al 31 de diciembre de 2024 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encontraba dispuesto, no así el Tramo C que se encontraba sin disponer.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha procedido a amortizar anticipadamente 65.000 miles de euros del Tramo B, principalmente con los excedentes de caja obtenidos en las refinanciaciones de los otros préstamos hipotecarios realizados en el 2025.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.320.030 miles de euros (véase Nota 7).

Dado que el vencimiento final del sindicado se encuentra estipulado para diciembre del 2026 la totalidad del importe pendiente se ha clasificado en el corto plazo. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante ha iniciado comunicaciones con las entidades financieras con la intención de comenzar negociaciones para la refinanciación del préstamo en el segundo trimestre del ejercicio 2026 en los términos detallados en la Nota 2.10.

Resto de préstamos

Con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad Dominante firmó un préstamo con Credit Agricole Corporate and Investment Bank por importe máximo de 27.845 miles de euros con vencimiento 9 de julio de 2025, dispuesto totalmente al 31 de diciembre de 2025. Con fecha 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante ha formalizado una ampliación de la fecha de vencimiento hasta julio de 2032, contando con amortización parciales anteriores. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad Dominante un importe adicional de 22 millones de euros, aumentando así el importe

total dispuesto a 38 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,5% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad Dominante con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10). Este préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el edificio de Eloy Gonzalo 10, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 99.530 miles de euros (véase Nota 7).

Con fecha 5 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario con Societé Générale por un importe máximo de 38.000 miles de euros destinado a financiar la compra de Manuel Cortina 2 y estando garantizada por este, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 139.860 miles de euros (véase Nota 7). El vencimiento del préstamo estaba fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se haría frente al pago del principal. Con fecha 5 de marzo de 2025, de forma previa a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha formalizado la renovación del mismo, ampliando la fecha de vencimiento hasta el 5 de marzo de 2030. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad un Tramo B adicional por importe de 14,1 millones de euros, ascendiendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 a 51 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,2% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad Dominante con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Con fecha 10 de noviembre de 2020 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversión (BEI) por un importe máximo de 28.000 miles de euros del cual, del cual se ha dispuesto 16.600 miles de euros. El vencimiento del préstamo está fijado a 7 años desde disposición.

Con fecha 17 de diciembre de 2015, Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) formalizó un préstamo hipotecario con Sabadell por un importe de 18.400 miles de euros destinado a financiar parcialmente el pago del precio de compraventa del inmueble Titán 4, adquirido en 2015. El valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de 62.210 miles de euros (61.570 miles de euros en 2024) (véase Nota 7). Con fecha 16 de diciembre de 2025, Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) ha obtenido una ampliación de la fecha de vencimiento hasta diciembre de 2032, contando con amortizaciones parciales anteriores. En este sentido, se ha puesto a disposición un importe adicional de 12,4 millones euros, aumentando así el importe total dispuesto a 24,8 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,5% más Euribor a 3 meses.

Con fecha 26 de enero de 2015, Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) formalizó un préstamo hipotecario con BBVA por un importe máximo de 67.786 miles de euros y vencimiento el 26 de abril de 2028, destinado a la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 77, y la rehabilitación a acometer sobre el mismo, siendo el valor razonable del inmueble a 31 de diciembre de 2025 de 185.480 miles de euros (176.460 miles de euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 7). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 0,9 puntos porcentuales, contando la sociedad del Grupo con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Con fecha 20 marzo de 2025, Tacro Properties 5, S.L.U. ha firmado un préstamo hipotecario con Banco Sabadell entregando en garantía el edificio de Monasterio del Escorial 4, por un importe total de 18,6 millones de euros, con vencimiento en marzo de 2032 contando con amortización parciales anteriores. El valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2025 es de 44.720 miles de euros (véase Nota 7). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,5 puntos porcentuales, contando la sociedad del Grupo con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Con fecha 18 de junio de 2025, Flex Living Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Bext Vallecas, S.L.U.) ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander por un importe de 25 millones de euros, con fecha de vencimiento en junio de 2032 contando con amortización parciales anteriores. El valor razonable del inmueble entregado en garantía al 31 de diciembre de 2025 es de 54.200 miles de euros (véase Nota 7). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,85 puntos porcentuales, contando la sociedad del Grupo con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros				
	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Vencimiento de la deuda	645.837	899	86.732	153.109	886.577
	645.837	899	86.732	153.109	886.577

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	2025	2026	2028 y siguientes	Total
Vencimiento de la deuda	65.597	710.000	84.386	859.883
	65.597	710.000	84.386	859.883

Los Administradores y la Dirección financiera del Grupo consideran que el grupo será capaz de adecuar los vencimientos de la deuda a los flujos generados.

b) Fianzas recibidas otras obligaciones de pago

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidas las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta y que el Grupo deposita en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos.

16.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difería significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Corriente		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	5.347	4.808
Proveedores y otros acreedores	23.525	23.961
Remuneraciones pendientes de pago	1.788	6.800
Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.751	2.871
Anticipos de clientes	6.493	5.318
	42.904	43.758

El importe en libros de los acreedores comerciales no difiere significativamente de su valor razonable.

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	51	42
Ratio de operaciones pagadas	50	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	47

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	78.019	50.890
Total pagos pendientes	13.715	4.468

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días). En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se están tomando las medidas necesarias para ajustar el periodo medio de pago al plazo máximo legal.

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	56.233	47.247
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	72%	93%
Número de facturas	11.376	9.937
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	79%	99%

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Activos por impuestos diferido (Nota 18.5)	534	248
Hacienda Pública deudora por IVA	3.630	175
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	905	511
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	292	428
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	529	971
Créditos a las Administraciones Públicas (Nota 12)	5.356	2.085
Pasivos por impuestos diferido (Nota 18.6)	58.600	52.875
Hacienda Pública acreedora por IVA	5.066	2.304
Hacienda Pública acreedora por retenciones	355	399
Organismos Seguridad Social acreedores	249	168
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	81	-
Deudas con las Administraciones Públicas	5.751	2.871

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2025	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2024
Resultado antes de impuestos	17.497	159.909	177.406	25.892	126.757	152.649
Ajustes de consolidación y diferencias permanentes:						
Aplicación NIC 40	(10.813)	(101.178)	(111.991)	-	(100.012)	(100.012)
Aplicación IFRS 9	-	3.768	3.768	-	3.766	3.766
Otros ajustes de consolidación	(1.084)	38.729	31.081	-	11.997	11.997
Resultado agregado	5.600	101.228	100.264	25.892	42.508	68.400
Diferencias permanentes:						
Otros ajustes	(1.446)	43	(1.403)	(22.957)	27	(22.930)
Diferencias temporarias:						
Provisión de cartera	(761)	(7.703)	(8.464)	-	(7.365)	(7.365)
Deducibilidad gastos financieros	571	-	571	(189)	-	(189)
Limitación amortización	-	-	-	(983)	(447)	(1.430)
Deterioro inmovilizado	(232)	491	259	43	(307)	(264)
Otros	33	(3.768)	(3.735)	28	2.152	2.152
Base imponible	3.765	90.291	87.492	1.834	36.568	38.374
Reserva de capitalización	(466)	-	(466)	(428)	-	(428)
Base imponible ajustada	3.299	90.291	87.026	1.406	36.568	37.946

Los pagos a cuenta realizados durante el ejercicio 2025 por el Grupo ascienden a 773 miles de euros. La cuenta por cobrar por impuesto sobre sociedades con la Administración pública se incluye dentro del sub-epígrafe "Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades" (Nota 18.1).

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Este régimen es al que se

7

han acogido las sociedades del Grupo SOCIMI, rigiéndose el resto de sociedades del Grupo por el régimen general. Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se detallan en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

Las diferencias permanentes corresponden, principalmente a la aplicación de las inversiones inmobiliarias al valor razonable por aplicación de NIC 40 al haber tomado la decisión el Grupo de no reflejar ningún efecto impositivo asociado al no tener evidencia de que dichos impuestos podrían ser aplicados en el futuro.

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- a. La aplicación del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, en el que se establece una limitación en la deducibilidad de gastos financieros. En concreto, se permite deducir los gastos financieros netos del Grupo fiscal con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio del Grupo. En todo caso son deducibles los gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción por superar el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente y con el mismo límite del 30%.
- b. La aplicación de la Ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, pudiendo elegir el sujeto pasivo la opción que le resulte más conveniente.
- c. La aplicación de la Ley 27/2014 de Impuesto de Sociedades en cuanto a la no deducibilidad en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las pérdidas por el deterioro contable de las dotaciones de provisiones asociadas a inversiones en sociedades del Grupo y que serán deducibles fiscalmente en ejercicios futuros. Las provisiones de cartera son eliminadas a efectos consolidados, no obstante, generan una diferencia temporal sobre las bases imponibles individuales integradas en consolidación.
- d. La aplicación de la valoración de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material al valor razonable y al valor revalorizado por aplicación de NIC 40 y NIC 16, respectivamente.
- e. Los ajustes relacionados con los planes de incentivos al personal directivo, los cuales tienen un carácter pluriannual.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

Año de Origen	2025	2024
2008	46	46
2009	3.046	3.046
2011	32.674	33.950
2012	2.010	2.010
2014	10.975	11.244
2015	2.127	2.127
2016	372	372
2017	160	160
2018	462	462
2019	750	750
2020	670	670
2021	197	197
2022	632	632
2023	1.297	1.297
2024	2.611	659
2025 (*)	434	-
	58.463	57.622

(*) pendiente de la presentación definitiva

Con motivo de la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 se elimina el límite temporal vigente de 18 años para la compensación de las BINs, pasando a ser un derecho de ejercicio imprescriptible.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (se parte de la base imponible del régimen general indicada anteriormente):

	Miles de Euros					
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2025	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2024
Resultado antes de impuestos	17.497	159.909	177.406	25.892	126.757	152.649
Aplicación NIC 40	(10.813)	(101.178)	(111.991)	-	(100.012)	(100.012)
Aplicación IFRS 9	-	3.768	3.768	-	3.766	3.766
Otros ajustes y diferencias permanentes	(2.530)	38.772	36.242	(22.957)	27	(22.930)
Base imponible	4.154	101.271	105.426	2.935	30.538	33.473
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades del ejercicio de sociedades acogidas al régimen general (25%) y régimen SOCIMI (0%)	(1.039)	-	(1.039)	(734)	-	(734)
Bases imponibles compensadas y otros ajustes temporales aplicados no activados	852	-	852	(35)	-	(35)
Deducciones aplicadas	(191)	-	(191)	(232)	-	(232)
Movimiento de los pasivos por impuesto diferido	(5.664)	-	(5.664)	-	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(6.042)	-	(6.042)	(1.001)	-	(1.001)

De acuerdo con la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 se fija el tipo impositivo al que se tributará en el 25%.

18.4 Desglose del (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(378)	(1.001)
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(5.664)	-
Total (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades	(6.042)	(1.001)

18.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Diferencias temporarias:		
Créditos fiscales	534	248
Total activos por impuesto diferido	534	248

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del balance consolidado adjunto, el importe correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensación de la Sociedad Dominante de los ejercicios anteriores a la inclusión en el régimen SOCIMI, al tipo impositivo vigente en el año en el que se pudiera producir su recuperación por importe de 248 miles de euros en ambos ejercicios.

De la misma forma, se registran en este epígrafe los créditos fiscales activados de las sociedades no SOCIMI del perímetro de consolidación.

18.6 Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	2024	Altas	Bajas	2025
Plusvalías revalorización NIC 40	52.875	5.664	-	58.539
Efecto Impositivo derivados	-	61	-	61
Total pasivos por impuesto diferido	52.875	5.725	-	58.600



Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	2023	Altas	Bajas	2024
Plusvalías revalorización inicial NIC 40	52.875	-	-	52.875
Total pasivos por impuesto diferido	52.875	-	-	52.875

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo registra en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" el efecto fiscal de las plusvalías anteriores a la incorporación al régimen SOCIMI, por importe de 52.875 miles de euros (véase Nota 1). Adicionalmente, también registra en este epígrafe el efecto impositivo de la variación de valor de los activos inmobiliarios en las sociedades del Grupo no SOCIMI, el cual asciende a 31 de diciembre de 2025 a 5.664 miles de euros.

18.7 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 de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios desde su fecha de presentación para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamientos de inmuebles (Nota 7)	83.553	81.421
Ingresos por arrendamientos de parking (Nota 7)	6.966	6.648
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 11)	15.159	20.612
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	13.978	9.643
Total importe neto de la cifra de negocios	119.656	118.324

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en Madrid y Alicante. Siendo el desglose el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Madrid	95.645	89.358
Alicante	24.011	28.966
	119.656	118.324

19.2 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por publicidad	861	771
Impuestos repercutidos	5.369	5.289
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	13.052	12.981
Ingresos excepcionales	7.123	1.593
Otros ingresos	2.784	2.129
Total otros ingresos de explotación	29.189	22.763

Los principales ingresos registrados en este epígrafe corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de los inmuebles en renta.

19.3 Aprovisionamientos y variación de existencias

El desglose de los aprovisionamientos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Compras y consumos de mercaderías (Nota 11)	1.490	1.406
Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso (Nota 11)	11.374	12.927
Gastos de otros servicios y trabajos realizados por otras empresas	161	211
Total Aprovisionamientos	13.025	14.544

Todos los trabajos y compras se han realizado en territorio nacional:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Variación obra en curso de construcción	(11.374)	(12.927)
Variación de materias primas	(1.490)	(1.406)
Variación de edificios terminados	9.612	13.309
Consumo de terrenos	1.491	1.352
Deterioro de terrenos y solares	-	-
Total variación de existencias (Nota 11)	(1.761)	(328)

19.4 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	11.164	10.815
Indemnizaciones	732	7
Provisión retribuciones a largo plazo (Nota 15.1)	880	2.152
Sueldos, salarios y asimilados	12.776	12.974
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.479	2.030
Otras cargas sociales	126	104
Cargas sociales	2.605	2.134
Total gasto personal	15.381	15.108

19.5 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Gastos de comunidad soportados	14.535	14.252
Arrendamientos y cánones	551	479
Primas de seguros	405	283
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.968	5.101
Reparaciones y conservación	2.201	2.427
Servicios bancarios y similares	452	694
Servicios de profesionales independientes	6.097	4.175
Suministros	1.946	1.770
Transportes y fletes	235	181
Otros servicios	418	1.231
Otros gastos de gestión corriente	952	906
Tributos	8.762	7.869
Total otros gastos de explotación	41.522	39.368

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta.

19.6 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

A 31 de diciembre de 2025 se ha registrado en este epígrafe una reversión de deterioro del inmovilizado material de 1.005 miles de euros asociado al campo de golf y 232 miles de euros asociado a los terrenos de la parcela hotelera y el Beach club (véase Nota 6).

Por su parte, A 31 de diciembre de 2024 se registró en este epígrafe una reversión de deterioro del inmovilizado material de 383 miles de euros asociado al campo de golf, así como una dotación de deterioro del inmovilizado material de 43 miles de euros asociado a los terrenos de la parcela hotelera y el Beach club (véase Nota 6).

19.7 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros-	3.043	6.857
Aplicación del método del tipo de interés efectivo: De terceros	3.043	6.857
Gastos financieros-	(22.868)	(23.986)
De terceros-		
Préstamos (entidades de crédito)	(29.419)	(39.584)
Derivados (entidades de crédito)	11.475	20.436
Periodificación gastos formalización de préstamos	(1.156)	(1.072)
Refinanciación IFRS 9 (Nota 16.1)	(3.768)	(3.766)

19.8 Aportación al resultado consolidado

El detalle de la aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sociedades consolidadas por integración global:		
GMP Property SOCIMI, S.A.	133.012	111.293
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.)	3.159	4.084
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.)	14.048	8.387
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.)	3.353	1.901
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	(147)	(1.038)
GMP Nueva Residencial, S.A.	270	23.866
Colinas Golf Residencial, S.L.U.	3.744	2.766
Campoamor Sun & Beach, S.L.U.	816	324
Colinas Green Golf, S.L.U.	(65)	(440)
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.)	(3)	(7)
In Plania Espacios Eficientes, S.L.U.	-	-
Tacro Properties 5, S.L.	2.861	1.100
Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.)	(364)	-
Truliving Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Bext Vallecas, S.L.U.)	5.286	-
Truliving Sanchinarro, S.L.U. (anteriormente denominada Grohean Europe, S.L.U.)	(2)	-
TruLiving Alcobendas, S.L.U. (anteriormente denominada Florima Europe, S.L.)	(1)	-
TruLiving Ensanche Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Linetta Europe, S.L.)	-	-
Zinaria Europe, S.L.	-	-
Sociedades consolidadas por integración global:	165.967	152.236
Sociedades puestas en equivalencia:		
Renazca, S.A.	1.958	417
Apartamentos UMA, S.L.	(36)	664
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	1.425	(649)
Mile Lluç, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	1.804	(700)
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	247	(320)
Sociedades puestas en equivalencia:	5.397	(588)
Total resultado consolidado	171.364	151.648
Pérdida atribuible a socios externos	-	-
Total resultado Sociedad Dominante	171.364	151.648



20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas, adicionalmente a las sociedades consolidadas, los accionistas, el personal clave de la Dirección de la Sociedad (miembros del Consejo de Administración y Dirección, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección puede ejercer una influencia significativa o tener el control.

20.1 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Miembros del Consejo de Administración-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.701	1.332
Retribución variable	3.997	416
Remuneraciones recibidas por los Administradores	5.698	1.748
Directivos-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.212	1.658
Retribución variable	1.374	769
Total Remuneraciones recibidas por los Directivos	2.586	2.427

Este importe incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores y la Alta Dirección por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 19 mil euros en 2025 y 2024.

Por otra parte, ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutaban de ningún préstamo o anticipo adicional, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025, está constituido por siete hombres y una mujer.

20.2 Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Servicios Prestados	Servicios Recibidos
Con empresas asociadas y vinculadas	3.296	178	2.418	247
	3.296	178	2.418	247

Se incluyen operaciones con sociedades vinculadas a los consejeros, derivadas de la prestación de servicios menores de carácter operativo en el curso ordinario de la actividad.

El detalle de saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2025			2024		
	Clientes Vinculados	Proveedores vinculados	Créditos vinculados	Clientes vinculados	Proveedores vinculados	Créditos vinculados
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	73	-	-	36	-	-
Mile Ljull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	65	-	-	32	-	-
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	28	-	-	14	-	-
Apartamentos UMA, S.L.	335	-	-	51	-	658
Renazca, S.A.	-	-	-	-	-	578
Monteagro, S.A.	-	60	-	-	52	-
Edificio Hermosilla 11, S.L.	5	-	-	-	-	-
	505	60	0	133	52	1.236

20.3 Conflicto de interés

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) los Administradores de la Sociedad Dominante han efectuado a la misma las comunicaciones previstas en el apartado 3 del citado artículo, indicando que ni ellos mismos ni las personas vinculadas a éstos, según se define en el art. 231 del citado texto legal se han encontrado inmersos en situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, previstas en el citado texto legal, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Número Medio Empleados	
	2025	2024
Categoría		
Titulados superiores	104	95
Personal técnico y administrativo	93	82
	197	177

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2025 y 2024 distribuido por cargos y sexos es el siguiente:

	Nº Personas Plantilla					
	Mujeres		Hombres		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Directivos	4	4	7	6	11	10
Jefes y Técnicos	33	31	59	56	92	87
Administrativos y comerciales	33	29	14	14	47	43
Oficios varios y subalternos	19	18	34	32	53	50
	89	82	114	108	203	190

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2025 y 2024, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2025	2024
Oficios varios y subalternos	5	5
	5	5

21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes):

	Miles de Euros	
	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas	
	2025	2024
Servicios de auditoría y relacionados:		
Servicios de auditoría	226	221
Otros servicios de verificación	1	1
	227	222
Servicios profesionales:		
Otros servicios	-	-
	227	222

21.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 6.186 miles de euros (7.032 miles de euros en 2024).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

7

22. Hechos posteriores

Con fecha 28 y 29 de enero de 2026, las sociedades del Grupo Truliving Alcobendas, S.L.U. y Truliving Ensanche de Vallecas, S.L.U., formalizaron la adquisición de dos suelos destinados al desarrollo de proyectos de Flex Living.

En concreto, Truliving Alcobendas, S.L.U. adquirió el 28 de enero de 2026 bajo escritura pública dos parcelas situadas en el municipio de Alcobendas, por un importe total de 12,6 millones de euros más IVA, y Truliving Ensanche de Vallecas, S.L.U., adquirió el 29 de enero de 2026 bajo escritura pública una parcela en el Ensanche de Vallecas de Madrid por un importe de 9,3 millones de euros más IVA.

Adicionalmente a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos hasta la fecha de formulación que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.



Anexo I

Perímetro de consolidación

Las relaciones de dependencia entre las distintas sociedades integrantes del Grupo GMP, así como los datos más significativos de estas sociedades son los siguientes:

Ejercicio 2025

	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
Sociedades dependientes:							
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	963	1.705
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	106.924	1.041
Campoamor Sun & Beach, S.L.U. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(173)	334
Colinas Golf Residencial, S.L.U. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	52.700	3.591
Colinas Green Golf, S.L.U. (2) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	17.693	438
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.036	25.694	(2.135)	(3)
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(24.413)	3.602
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	22.996	(863)
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.186	-	22.992	1.244
Tacro Properties 5, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.208	9.845	31.453	1.360
Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	22.500	-	(213)
Truliving Sanchinarro, S.L.U. (anteriormente denominada Grohean Europe, S.L.U.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	628	-	18.024	(2)
Truliving Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Bext Vallecas, S.L.U.) (2) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	16.724	(1.208)
Zinaria Europe, S.L. (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	-	(1)
TruLiving Ensanche Vallecas, S.L.U. (anteriormente denominada Linetta Europe, S.L.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	-	(1)
TruLiving Alcobendas, S.L.U. (anteriormente denominada Florima Europe, S.L.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	-	(1)
Sociedades Asociadas:							
Apartamentos UMA S.L (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	14.800	-	3.074	3.916
Renazca, S.A. (2)	Castellana, 81	Inmobiliaria	45,52	110	1.779	(1.782)	80
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	7.220	(638)
Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	1.379	(749)
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	8.449	(1.650)

Ejercicio 2024

	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			Resultado
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	
Sociedades dependientes:							
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	1.263	1.800
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	83.154	23.770
Campoamor Sun & Beach, S.L.U. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(104)	(69)
Colinas Golf Residencial, S.L.U. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	50.143	2.557
Colinas Green Golf, S.L.U. (2) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	17.719	(27)
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.127)	(8)
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(22.897)	3.291
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	22.996	1.218
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.186	-	24.331	(1.339)
Tacro Properties 5, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.208	9.845	31.237	591
Sociedades Asociadas:							
Apartamentos UMA S.L (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	14.800	1.837	11.908	1.328
Renazca, S.A. (2)	Castellana, 81	Inmobiliaria	45,52	110	1.779	(4.099)	917
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	8.407	(1.391)
Mile Lull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	3.016	(1.811)
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	10.209	(1.843)

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas por Deloitte.

(3) Participación indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.).

(4) Indirecta a través de Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente denominada Frankel Europe, S.L.U.)

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2025.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025

Evolución del mercado y situación del Grupo

Entorno económico

En 2025, la economía española mostró una evolución positiva, con un crecimiento del PIB cercano al 2,8%, situándose por encima de la media europea. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por la demanda interna, especialmente por el consumo de los hogares y la inversión, mientras que el sector exterior tuvo una contribución negativa debido al mayor aumento de las importaciones frente a las exportaciones.

El mercado laboral continuó mejorando, con un incremento del empleo y una reducción de la tasa de paro hasta aproximadamente el 10,5%. Por su parte, la inflación se moderó hasta situarse en el 2,8%, aunque todavía se vio afectada por algunas tensiones, especialmente en el ámbito energético.

A pesar de un contexto internacional marcado por la incertidumbre y la debilidad de otras economías europeas, España mostró una notable resiliencia. Sin embargo, persisten algunos problemas estructurales, como la baja productividad y la dependencia del consumo interno como motor principal del crecimiento.

En conjunto, 2025 fue un año de crecimiento sólido y estabilidad económica.

Mercado de alquiler de oficinas en Madrid

El mercado de oficinas en Madrid cerró 2025 con un desempeño positivo. Madrid registró una contratación anual de 486.000 m², una ligera caída del 7% interanual, pero todavía por encima de la media de los últimos cinco años, lo que confirma un mercado estable y con demanda sostenida.

Se observó además un cambio significativo en los patrones de búsqueda: tras tres ejercicios de predominio dentro de la M-30, los mercados periféricos capturaron el 52% de la demanda, reflejando una ampliación del mapa de ubicaciones de interés para los ocupantes.

La disponibilidad también registró ajustes. Madrid cerró 2025 con una tasa del 10,4%, reduciendo 0,6 puntos porcentuales respecto al inicio del año. Las caídas más notables se dieron en el CBD y en Centro Ciudad, donde la escasez de espacios de calidad se mantiene como un factor estructural.

En Madrid, la renta prime alcanzó los 43,75 €/m²/mes (+4%), mientras que en Centro Ciudad se situó en 27,50 €/m²/mes (+6%)

El comportamiento confirma una presión al alza en las rentas, apoyada en la limitada disponibilidad de espacios de calidad.

Por el lado de la inversión, 2025 se cerró con 2.165 millones de euros, un crecimiento del 36% respecto al año anterior.

En Madrid, el 84% del volumen se destinó a ubicaciones centrales, reflejando una clara preferencia por activos consolidados y estratégicamente situados.

Desarrollo del Grupo

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles.

En los 299.000 m2 de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 91,6% (en el 2024 fue el 94,4%). El Grupo tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido).

El Grupo, en el ejercicio 2025, ha iniciado una nueva línea de negocio denominado "Flex Living" adquiriendo a la sociedad Truliving Vallecas, S.L.U. propietaria de un edificio en explotación en la zona del Ensanche de Vallecas de Madrid con una ocupación media del 93,7% en 2025. La matriz del grupo constituyó en 2023 una "joint venture" con Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y una participación del 30% para explotar 3 edificios en Barcelona.

Respecto al proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, se han vendido varias edificaciones por importe de 15.159 miles de euros. Asimismo, la sociedad del grupo Colinas Golf Residencial S.L. constituyó en 2016 una "joint venture" con un inversor externo y una participación del 50% para el desarrollo inmobiliario en parcelas del proyecto Las Colinas Golf & Country Club.

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) se sitúa en los 149 millones de euros (en el 2024 fue de 141 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos por resoluciones anticipadas de contratos de alquiler, facturación de obras al grupo y a la revisión general de las rentas de los contratos con un IPC del 2,8%, neto de una menor ocupación media y menores ventas de viviendas en Las Colinas Golf & Country Club .

Del mismo modo, el EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro, de resultado por enajenación de inmovilizado y de otros gastos e ingresos no asociados a la explotación) se ha incrementado hasta los 81 millones de euros (72 millones de euros del año 2024), por lo expresado en el párrafo anterior.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, el Grupo tiene referenciada deuda financiera por importe de 578 millones de euros cubiertos por SWAP 's al 0,113% y -0,247% con vencimiento en 2026, al -0,178% con vencimiento 2028, al 2,106% con vencimiento en 2030 y al 2,368%, 2,325% y al 2,318% con vencimiento en 2032.

El coste medio de la deuda ha sido el 2,02% y el Grupo tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay vencimientos de préstamos por importes significativos hasta 2026.

El riesgo de liquidez se gestiona utilizando una previsión de tesorería, que se actualiza y detalla mensualmente, y un presupuesto de tesorería anual.

Principales riesgos

Las actividades del Grupo GMP están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la gestión mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo GMP.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo GMP.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados consolidada.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de liquidez

El Grupo cuenta con un fondo de maniobra negativo de 440.832 miles de euros, principalmente causado por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado concedido a la Sociedad Dominante. En este contexto, la Dirección ha elaborado un presupuesto de caja para los próximos doce meses a la formulación en el que se contemplan, entre otras hipótesis, la refinanciación de dicho préstamo.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

- + Deuda neta:
- Deuda bancaria a largo plazo.
- Deuda bancaria a corto plazo.
- Efectivo y otros activos financieros corrientes.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Deuda bruta bancaria	887.131	860.742
Efectivo y equivalentes y Otros activos financieros	(209.018)	(141.915)
Derivados	(12.748)	(22.370)
Endeudamiento financiero neto (I)	665.365	696.457
Patrimonio Neto (II)	1.748.295	1.621.087
Total capital (I+II)	2.413.660	2.317.544
Ratio de endeudamiento	27,57%	30,05%

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante y algunas de sus sociedades dependientes que son Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Lluï, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.), están acogidas

al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio.

Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión directa 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 (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo GMP, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Plazo de pago a proveedores

El Grupo está negociando con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	51	42
Ratio de operaciones pagadas	50	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	47

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	78.019	50.890
Total pagos pendientes	13.715	4.468

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	56.233	47.247
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	72%	93%
Número de facturas	11.376	9.937
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	79%	99%

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha adquirido acciones propias, el detalle de la adquisición es el siguiente:



	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2025 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.137	0,49	-	-	65,87	2,43	176

Medioambiente

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parques empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente derivado de su actividad, así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2024 la Sociedad Dominante ha renovado por 3 años, hasta 2027, la certificación AENOR de su sistema integrado de gestión de Medio Ambiente, Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo según las Normas UNE-EN-ISO 14001:2015 "Sistemas de Gestión Ambiental", UNE-EN-ISO 9001:2015 "Sistemas de Gestión de la Calidad" y UNE-EN-ISO 45001:2018 "Sistemas de Seguridad y Salud en el Trabajo. Ello representa el firme compromiso que la Sociedad Dominante tiene con la conservación del medio ambiente, la calidad y la salud y el bienestar de las personas desde que, en 2009, fue la primera inmobiliaria de España en certificarse.

Desde 2019, la Sociedad Dominante es neutra en emisiones de carbono de alcance 2, mediante la adquisición del 100% de la energía eléctrica de origen renovable, tanto para nuestra sede corporativa como para las zonas comunes y privativas de los edificios del portfolio que controlamos directamente. En 2021, la Sociedad Dominante aprobó un Plan Estratégico de Descarbonización 2030. El Plan adquiere el compromiso de conseguir en 2030 una reducción mínima del 69% para las emisiones de alcance 1 y 2 respecto a 2017, así como de colaborar con nuestros clientes para favorecer la reducción y compensación de las emisiones derivadas de su actividad en el espacio privativo de sus oficinas. El ejercicio 2020 cerró con neutralidad en carbono de todas las emisiones de control directo de alcance 1 y 2 del portfolio, que se mantiene como objetivo del Plan para los siguientes ejercicios.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y el desarrollo profesional de los trabajadores. De manera especial, el Grupo, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos. Por otro lado, desde GMP se fomenta la participación activa de los empleados. A través del programa "GMP Innova" se recogen todas las iniciativas de los empleados y se trabaja para que sus ideas aporten valor a la compañía.

Política de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 28 y 29 de enero de 2026, las sociedades del Grupo Truliving Alcobendas, S.L.U. y Truliving Ensanche de Vallecas, S.L.U., formalizaron la adquisición de dos suelos destinados al desarrollo de proyectos de Flex Living.

En concreto, Truliving Alcobendas, S.L.U. adquirió el 28 de enero de 2026 bajo escritura pública dos parcelas situadas en el municipio de Alcobendas, por un importe total de 12,6 millones de euros más IVA,

7

y Truliving Ensanche de Vallecas, S.L.U., adquirió el 29 de enero de 2026 bajo escritura pública una parcela en el Ensanche de Vallecas de Madrid por un importe de 9,3 millones de euros más IVA.

Adicionalmente a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos hasta la fecha de formulación que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP Property SOCIMI, S.A., reunido el 25 de marzo de 2026 formuló las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria, todos ellos consolidados) y el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2025 y Anexo, que se extienden en 82 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.

D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Alberto Terol Esteban
Vocal

Euro Fairview Private Limited
Representante: D. Andrey Urzhumtsev
Vocal

D. Julio Díaz-Frejjo Cerecedo
Consejero

Dña. Eva María Abans Iglesias
Consejero

D. Juan Fernandez-Aceytuno Sáenz de
Santamaría
Consejero

**GMP Property
SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2025 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GMP Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento situados en la Comunidad de Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición minorado por la correspondiente amortización acumulada, registrando, en su caso, los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de inversiones inmobiliarias figura registrada por un valor contable de 746 millones de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, y
- tasa de salida "exit yield".

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la práctica totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a los de la cartera de activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, y
- nos hemos reunido con los expertos contratados por el Grupo para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las notas 4.c y 7 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. En este sentido y desde el ejercicio 2022, el beneficio que no se distribuya se encuentra sujeto a un tipo impositivo del 15%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en las cuentas anuales como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las notas 1.1, 4.f, 9.3 y 17 de la memoria del ejercicio 2025 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

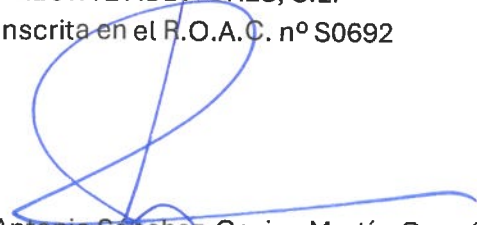
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error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

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

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



DELOITTE AUDITORES, S.L.


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

2026 Núm. 01/26/10106
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

8 de abril de 2026

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

**GMP Property SOCIMI,
S.A.**

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

7

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE 2025
(Miles de euros)

ACTIVO	31-12-2025	31-12-2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-			FONDOS PROPIOS:			
Aplicaciones informáticas	1.188.682	1.201.577	Capital	Nota 5	1.292	1.292
Inmovilizado en curso y anticipos	48	91	Prima de emisión	Nota 6	1.244	1.048
Inmovilizado material-	4.553	2.839	Reservas-	Nota 7	689	696
Terrenos y construcciones	3.864	2.143	Reserva legal	Nota 9.2	745.734	817.948
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	-	Reserva de capitalización	Nota 9.2	408.169	347.836
Inversiones inmobiliarias-			Otras reservas	Nota 19.2	396.670	317.311
Terrenos y construcciones	745.734	817.948	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 9.1	28.934	31.815
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	408.169	347.836	Acciones o participaciones propias	Nota 10	8.418	8.418
Instrumentos de patrimonio	396.670	317.311	Otras aportaciones de socios	Nota 11	93.781	93.781
Créditos concedidos	11.499	30.525	Resultados del ejercicio	Nota 12	93.781	93.781
Inversiones financieras a largo plazo-	28.934	31.815	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR:			
Instrumentos de patrimonio	3	3	Operaciones de cobertura			
Derivados	8.418	16.613	3. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:			
Otros activos financieros	20.513	15.199	Provisiones a largo plazo			
			Deudas a largo plazo-			
			Deudas con entidades de crédito			
			Otros pasivos financieros			
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo			
			PASIVO CORRIENTE:			
			Deudas a corto plazo-			
			Deudas con entidades de crédito			
			Proveedores de inmovilizado			
			Otros pasivos financieros			
			1. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
			Proveedores			
			424 Proveedores empresas del Grupo y asociadas			
			424 Acreedores varios			
			4.100 Remuneraciones pendientes de pago			
			Otras deudas con las Administraciones Públicas			
			Periodificaciones			
			Tesorería			
TOTAL ACTIVO	1.297.053	1.281.260	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.297.053	1.281.260

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del Balance correspondiente a 31 de diciembre de 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18.1	83.913	78.815
Ventas		77.077	76.252
Prestación de servicios		6.836	2.563
Aprovisionamientos-		(1.984)	(24)
Trabajos realizados por otras empresas		(1.984)	(24)
Otros ingresos de explotación-	Nota 18.2	22.384	17.345
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		22.353	17.325
Subvenciones incorporadas al resultado del ejercicio		31	20
Gastos de personal-		(10.817)	(10.986)
Sueldos, salarios y asimilados		(8.335)	(7.592)
Cargas sociales	Nota 18.3	(1.602)	(1.242)
Provisiones	Nota 14.1	(880)	(2.152)
Otros gastos de explotación-	Nota 18.4	(25.696)	(26.168)
Servicios exteriores		(19.531)	(20.075)
Tributos		(6.023)	(6.001)
Otros gastos de gestión corriente		(142)	(92)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(21.591)	(21.361)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Notas 7 y 18.5	49.755	207
Deterioro y pérdidas		(492)	307
Resultados por enajenaciones y otros		50.247	(100)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		95.964	37.828
Ingresos financieros:	Nota 18.6	8.618	9.925
<i>De participaciones en instrumentos de patrimonio-</i>		<i>6.841</i>	<i>6.009</i>
En empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	6.841	6.009
<i>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</i>		<i>1.777</i>	<i>3.916</i>
En empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	323	266
De terceros		1.454	3.650
Gastos financieros:	Nota 18.6	(16.860)	(19.504)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	(12)	(8)
Por deudas con terceros		(16.848)	(19.496)
Diferencia de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:	Nota 18.7	7.703	7.365
Deterioros y pérdidas		7.703	7.365
RESULTADO FINANCIERO		(539)	(2.214)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		95.425	35.614
Impuesto sobre Beneficios	Nota 17.3	-	2
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		95.425	35.616
RESULTADO DEL EJERCICIO		95.425	35.616

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		95.425	35.616
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 10	(17.605)	(29.908)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(17.605)	(29.908)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 18.6	9.410	17.198
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		9.410	17.198
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		87.230	22.906

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025.

7

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Capitalización	Reservas Voluntarias	Reservas Fusión	Acciones Propias	Otras Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	9.409	27.852	1.882	-	290.721	-	(259)	66.439	23.944	29.323	-	409.311
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	35.616	(12.710)	-	22.906
Distribución del resultado:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.944)	-	-	(23.944)
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	-	135	-	6.892	-	-	-	-	-	7.027
Fusión (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372	372
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra y venta de acciones propias	-	-	-	-	7	-	80	-	-	-	-	87
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	9.409	27.852	1.882	135	290.728	6.892	(179)	66.439	35.616	16.613	372	455.759
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	95.425	(8.195)	-	87.230
Distribución del resultado:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(95.616)	-	-	(95.616)
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra y venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	92	92
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	9.409	27.852	1.882	135	290.729	6.892	(176)	66.439	95.425	8.418	464	507.469

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		47.387	58.731
Resultado del ejercicio antes de impuestos		95.425	35.614
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	21.591	21.361
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(49.755)	(307)
Variación de provisiones	Nota 14.1	880	2.152
Ingresos financieros	Nota 18.6	(8.531)	(9.925)
Gastos financieros	Nota 18.6	16.773	19.504
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.7	(7.703)	(7.365)
Cambios en el capital corriente-			
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.419)	4.319
Otros activos corrientes y no corrientes		(294)	1.143
Acreedores y otras cuentas a pagar		(8.305)	(633)
Pasivos no corrientes y corrientes		101	1.478
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses		(15.982)	(18.535)
Cobros de dividendos		6.841	6.009
Cobros de intereses		1.765	3.916
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		41.074	(45.597)
Pagos por inversiones-			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2	(47.581)	(35.893)
Inmovilizado material e inmaterial	Notas 5 y 6	(250)	(449)
Inversiones inmobiliarias	Notas 7 y 15.1	(15.257)	(15.163)
Cobros por desinversiones-			
Empresas del Grupo y vinculadas	Nota 18.5	19.026	5.265
Inversiones inmobiliarias		90.450	352
Cobros y pagos por otras inversiones-			
Otras inversiones financieras		(5.314)	291
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(65.486)	(30.682)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Compra/Venta de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13	4	87
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		92	372
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15.1	35.042	-
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 15.1	(65.000)	(1.317)
Emisión y devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(8)	(5.880)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-			
Dividendos	Nota 3	(35.616)	(23.944)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		22.975	(17.548)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		70.806	88.354
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		93.781	70.806

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

GMP Property SOCIMI, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

La Sociedad fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974 y tiene su domicilio social en la calle Luchana, número 23 de Madrid. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, que pasó de Monthisa Parque, S.A. a Grupo Monthisa Parque, S.A. y, posteriormente, con fecha 21 de enero de 2000, pasó a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Con fecha 30 de septiembre de 2014 la sociedad pasó a denominarse, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Con fecha 16 de marzo de 2015, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación social para denominarse GMP Property SOCIMI, S.A., inscrito en el registro mercantil con fecha 22 de abril de 2015.

La Sociedad tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 al que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades, las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a las que se refiere el apartado b) del artículo 2.1 de la Ley de SOCIMIs.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente 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 podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.

En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

GMP Property SOCIMI, S.A., tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, mayoritariamente, interviniendo en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad comenzó su cotización en el BME Growth mediante la colocación de las 19.124.270 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 42 euros.

En el ejercicio 2005 se produjo la fusión por absorción de las sociedades Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. por parte de la Sociedad. Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2007 los administradores de las sociedades GMP (la Sociedad) y de Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), con efectos contables 1 de enero de 2007 por parte de la Sociedad. Por último, con fechas 4 de junio y 19 de julio de 2012 los Administradores de la Sociedad y de Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., con efectos contables 1 de enero de 2012 por parte de la Sociedad.

En el ejercicio 2014, los Administradores de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las participaciones que GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. mantenía en las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L. y Monteagro, S.A. y las aportan a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. La escisión de estas dos sociedades supuso la reducción de las reservas de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A en 18.211 miles de euros netos de impuestos. Se detalla a continuación el impacto en el balance de la escisión:

	Miles de Euros
Instrumentos de patrimonio	(23.808)
Pasivos por impuesto diferido	5.597
Valor patrimonio escindido	(18.211)

Las bajas producidas se correspondieron con las participaciones que mantenía la Sociedad en dichas compañías por importe de 23.808 miles de euros y con la reversión de un impuesto diferido que mantenía la Sociedad por la venta de un inmueble a la sociedad Edificio Hermosilla 11, S.L. por importe de 5.597 miles de euros como consecuencia de la consolidación fiscal que mantenía con dicha sociedad.

A estos efectos y, a pesar de que las sociedades escindidas estaban participadas por algunos accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A., no se incluían dentro del perímetro de consolidación del Grupo GMP al no cumplir los requisitos al respecto indicados por el Código de Comercio para su consolidación.

Con fecha 1 de octubre de 2014, con posterioridad a la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L. y Monteagro S.A, se formalizó la entrada en el accionariado de GMP Property Socimi, S.A. de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por The Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (en adelante "GIC"). Dicha entrada supone una participación del 32,9% y un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que a 31 de diciembre de 2015 suponía un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe corresponde tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual) (véase Nota 13.5), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros) (véase Nota 13.5), siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros. Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007, 2012 y 2014, se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión y escisión descritas.

Fusión de In-Plania Espacios Eficientes, S.L.U.

Con fecha 20 de marzo de 2024 los órganos de Administración de GMP Property SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) e In-Plania Espacios Eficientes, S.L.U. (Sociedad Absorbida) formularon un proyecto de fusión que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente con fecha 11 de julio de 2024. Con fecha 24 de julio de 2024 se formalizó escritura de elevación a público del acuerdo de fusión de las sociedades comentadas anteriormente, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de septiembre de 2024.

Como consecuencia de la citada fusión, se produjo la extinción de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio de la Sociedad Absorbida a GMP Property SOCIMI, S.A. que adquirió a título universal todos los bienes, derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida. La operación se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General Contable, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos asumidos de dicha sociedad fue valorado a los valores netos contables reflejados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Asimismo, la fecha de efectos contables para el registro de esta operación es el inicio del ejercicio en el que se apruebe la fusión. Consecuentemente, la Sociedad Absorbente registró todas las operaciones correspondientes desde el 1 de enero de 2024.

Los activos y pasivos de la sociedad absorbida en la citada fusión, así como las reservas de fusión generadas en la operación se detallan a continuación (en miles de euros):

	<i>Valor en libros individuales</i>	<i>Ajustes de valor</i>	<i>Valor en libros consolidados</i>
	<i>01/01/2024</i>	<i>01/01/2024</i>	<i>01/01/2024</i>
A) ACTIVO NO CORRIENTE	499	-	499
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	499	-	499
B) ACTIVO CORRIENTE	7.402	-	7.402
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.130	-	2.130
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	7
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.265	-	5.265
C) PASIVO CORRIENTE	(697)	-	(697)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(697)	-	(697)
Total activos netos	7.204	-	7.204
Eliminación participación (Nota 9.2)	-	-	(177)
Reserva de fusión (Nota 13.3)	-	-	6.892
Reserva de capitalización			135

A los efectos de dar cumplimiento a la obligación recogida en los apartados a) y c) del artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se indica que los activos y pasivos adquiridos por GMP Property SOCIMI, S.A. son créditos y pasivos comerciales adquiridos a partir de los ejercicios 2024 y 2016 respectivamente, inversiones financieras adquiridas a partir del ejercicio 2022 y efectivo, y se han incorporado a los libros de contabilidad por el mismo valor por el que figuraban en los de la Sociedad Absorbida.

En cuanto a la obligación regulada en el apartado d) del artículo 86, se indica que la Sociedad Absorbida aplicó el incentivo de la reserva de capitalización en los ejercicios 2022 y 2023, por importes de 78 y 57 miles de euros respectivamente. GMP Property SOCIMI, S.A., como entidad absorbente, se ha subrogado en el mantenimiento de los requisitos para aplicar dicho incentivo, habiendo dotado una reserva indisponible con cargo a la reserva de fusión tal y como se ha detallado anteriormente.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. En este sentido, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 10 de junio de 2025, estando depositadas en el registro mercantil de Madrid. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de marzo de 2026 y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 del Grupo GMP preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, las magnitudes que se indican a continuación:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total activo	2.748.575	2.585.577
Patrimonio neto	1.748.295	1.621.087
Importe neto de la cifra de negocios	119.656	118.324
Resultado del ejercicio	171.364	151.648

1.1 Régimen SOCIMI

Desde el 1 de enero de 2014 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). Asimismo, algunas de sus sociedades dependientes que son Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Llull, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.), aplican igualmente el mismo régimen fiscal de SOCIMI. El artículo 3 de la Ley de SOCIMIs establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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 hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión al que se refiere el artículo 6 de la mencionada 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 al 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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 SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en el 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 el párrafo siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en la que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en el que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.

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 SOCIMI, 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 en ella exigidos, 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 supondría que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en el 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 período 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 períodos 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 accionistas. 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial 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 u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Tal y como se indica en la Nota 13.1 la Sociedad comenzó a cotizar en el BME Growth con fecha 29 de julio de 2016, dando cumplimiento a todos los requisitos pendientes de la normativa vigente en cuanto al régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado 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. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus Adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de junio de 2025, posteriormente depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.3 Principios contables obligatorios no aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas 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 (véanse Notas 4.c y 4.e).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.e).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.h).
- La gestión del riesgo financiero, el riesgo de liquidez y en especial el cumplimiento del régimen SOCIMI (véase Nota 9.3).

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

2.5 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 la memoria.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2025.

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.9 Principio empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 556.354 miles de euros. Este fondo de maniobra negativo esta principalmente causado por la clasificación a corto plazo del préstamo sindicado descrito en la Nota 15.1, cuyo importe total pendiente de amortizar asciende a 645.000 miles de euros, dado que cuenta con su vencimiento en diciembre del ejercicio 2026.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio 2025, la Dirección de la Sociedad ya ha iniciado con las entidades financieras la comunicación para acordar la refinanciación del citado préstamo sindicado, estimando que a lo largo del segundo trimestre del ejercicio 2026 se acordarán las condiciones clave del acuerdo de refinanciación y se formalizará un nuevo contrato. Los términos principales en los que se espera estructurar dicha refinanciación son los siguientes:

- Renovación de los Tramos A y B de la deuda sindicada manteniendo el nominal actual, unificándolos en un tamo único, con garantía hipotecaria y con una reducción del margen consecuencia de la positiva situación financiera y operativa del Grupo, así como la alineación taxonómica de los activos inmobiliarios del Grupo. La Dirección no considera que la nueva financiación necesite de la inclusión de nuevos activos como garantía hipotecaria, dado que el nivel de cobertura del ratio "Loan to Value" es incluso mejor que el que tenía en la fecha origen del año 2016.
- Renovación del Tramo C, línea de crédito, actualmente sin disponer, reduciendo el importe nominal del mismo.

Los Administradores, en base a su mejor estimación, consideran que dicho proceso de refinanciación concluirá de forma favorable para la Sociedad sustentándose en el buen desempeño financiero de la compañía y del Grupo del que es cabecera (véase Anexo I), y, particularmente, en los siguientes pilares:

- Incrementos en rentas y EBITDA desde el ejercicio 2016 en el que se produjo la anterior novación del préstamo sindicado. Particularmente manteniendo niveles de ocupación muy elevados de un 91,6% con un vencimiento medio de los contratos de arrendamiento de 4,4 años.
- El Grupo cuenta con activos inmobiliarios libres de cargas y garantías cuyo valor razonable asciende a 476.627 miles de euros. Así mismo, la Sociedad cuenta con activos inmobiliarios libres de cargas y garantías cuyo valor neto contable asciende a 51.067 miles de euros y su valor razonable a 166.310 miles de euros.
- Portfolio de activos "core" situados en su mayor parte en el distrito financiero centro de Madrid ("CBD") con un alto alineamiento taxonómico.
- El nivel de apalancamiento del Grupo es reducido situándose en un 27,6% de deuda financiera neta sobre patrimonio neto.
- El nivel de endeudamiento del Grupo, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos inmobiliarios, es inferior al 30%.
- El Grupo cuenta con un "ratio del servicio de cobertura de la deuda" en el ejercicio 2025 muy saneado superior al 5x.
- Coyuntura actual del mercado de financiación en España donde existe una fuerte demanda de inversión por parte de las entidades de crédito en grupos con un bajo perfil de riesgo.
- Históricamente el Grupo y la Sociedad ha refinanciado las deudas a vencimiento, consiguiendo una mejora en sus condiciones fruto de su buena gestión, reflejadas en los parámetros anteriormente descritos. En este sentido durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado las refinanciaciones detalladas en la Nota 15.1, obteniendo en ambos casos una mejora de sus términos.

Sobre la base de lo descrito anteriormente, la Dirección de la Sociedad ha elaborado un presupuesto de tesorería para evaluar el riesgo de liquidez para los próximos doce meses desde la fecha de formulación, estimando que esta podrá atender sus obligaciones en el corto plazo y continuar con el curso normal de sus operaciones. Por lo tanto, Los Administradores de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender adecuada su aplicación, puesto que consideran remota la posibilidad de incumplimiento de las hipótesis contempladas en dicho presupuesto de tesorería.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	95.425
Distribución:	
Dividendos	63.000
Reservas voluntarias	32.425
Total	95.425

Obligaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las SOCIMI. 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 que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el 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, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, 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 la Ley de SOCIMIs.
- 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.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de junio de 2025, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 35.616 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 8 de julio de 2025.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 23.944 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 11 de julio de 2024.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2023, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 20.000 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 6 de julio de 2023.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.069 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

Asimismo, se acordó la distribución adicional de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición de 8.972 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2021, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.009 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 23 de diciembre de 2021.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 16 de diciembre de 2020, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 25.048 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 28 de diciembre de 2020.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de junio de 2020, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 5.048 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 7 de julio de 2020.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 17 de diciembre de 2019, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20.000 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 27 de diciembre de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2019, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 25.053 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 4 de julio de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2018, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 9 de julio de 2018.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2017, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017.

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio 2016.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. 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.

Fondo de comercio:

El Fondo de Comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El Fondo de Comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioros reconocidos. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del Fondo de Comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de dichas unidades generadoras de efectivo y, en caso de que las haya, se someterán a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores debido a que no aplica.

Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3-4 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado más abajo.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización, si las hubiere, se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad capitaliza los gastos financieros relacionados con la construcción del inmovilizado hasta la puesta en funcionamiento del activo siempre y cuando el período de duración de la misma sea superior a un año y correspondan, en todo caso, a la financiación de la construcción. En caso de que la obra en curso se detenga, la Sociedad deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

La Sociedad amortiza el 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 los siguientes porcentajes:

	%
Edificios	2 - 4
Instalaciones Técnicas	10
Mobiliario y equipos	10 - 25

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler. Excepcionalmente se pueden obtener plusvalías en su venta a precio de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material.

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 según los siguientes porcentajes:

	%
Edificios	2 - 4
Instalaciones	8 - 12

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2025 y 2024, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores (véase Nota 7).

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, para el caso de los fondos de comercio, de forma semestral para los activos inmobiliarios, y siempre que existan indicios de pérdida de valor en el resto de los activos (para los edificios de la Sociedad se realiza dos veces al año), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales e inversiones inmobiliarias los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada. Concretamente, para la realización de los test de deterioro de los terrenos y edificios (inversiones inmobiliarias) se emplean valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle).

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue principalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("exit yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio.

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble. Para los edificios con superficies no alquiladas superiores a dicha previsión estructural, éstos han

sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

- En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.
- Cuando una pérdida por deterioro se valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida específicamente en el caso de los fondos de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Sin embargo, en caso de que la Sociedad concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre un activo material, se dará de baja de los estados financieros reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siendo esta pérdida reversible.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad carece de contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo – contabilidad del 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.

e) Instrumentos financieros

I. Activos financieros

Clasificación

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 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. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) 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.

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.

II. Pasivos financieros

Los 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 instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

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.

III. Instrumentos de patrimonio

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

Los instrumentos de patrimonio 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 compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

IV. Coberturas

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.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse 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.

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.

f) Impuesto sobre Beneficios

Desde el ejercicio 2008 y hasta el ejercicio 2013, la Sociedad tributaba en régimen de consolidación fiscal, siendo la dominante del Grupo fiscal. Sin embargo, la Sociedad ha optado por tributar, desde el 1 de enero de 2014, bajo el régimen de las SOCIMI, circunstancia que condujo a la extinción del referido Grupo fiscal. Dicha extinción supuso en el ejercicio 2014 el reparto de los créditos y débitos fiscales a cada una de las entidades que conformaban el Grupo. A estos efectos, las bases imponibles negativas (BINs) que poseía el Grupo en ese momento, y que se encontraban registrados como activos diferidos de la Sociedad, fueron distribuidas a las sociedades individuales.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, tal y como se indica en la Nota 1, destaca la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en los que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de los ejercicios el tipo será del 0%.

En este sentido, y considerando el régimen de SOCIMI en el que se encuentra la Sociedad desde el 1 de enero de 2014, la Sociedad procedió a revertir la totalidad de los impuestos diferidos de activo al no existir evidencia de que, bajo el régimen SOCIMI, se fueran a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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 SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de a) rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, en la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad se ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2025 de acuerdo con lo detallado en la Nota 3, teniendo en cuenta los requisitos de distribución mínima contempladas en la norma. En este sentido, dado que parte del importe del resultado no será objeto de distribución este tributaría al 15% en la parte excedente a los beneficios obtenidos en la venta del Inmueble de Goya (véase Nota 7) que están sujetos a reinversión en un periodo de tres años, estimándose que el importe a pagar ascenderá a 1.097 miles de euros. Dicho importe será contabilizado durante el ejercicio 2026 en el caso de que la Junta de Accionistas de la Sociedad apruebe la distribución del dividendo.

g) 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.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

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.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

h) Provisiones y contingencias

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

- a. 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.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

Los asesores legales de la Sociedad, así como sus Administradores, entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

i) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados 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.

k) Estados de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al 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; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas 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.

l) Clasificación de los activos y pasivos entre 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, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

m) 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. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2025 y 2024, en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	31/12/2023	Adiciones	Traspasos (Nota 6)	31/12/2024	Adiciones	Traspasos	31/12/2025
Aplicaciones informáticas:							
Coste	1.127	-	11	1.138	14	-	1.152
Amortización acumulada	(975)	(61)	(11)	(1.047)	(57)	-	(1.104)
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	1.048	1.048	196	-	1.244
Total neto	152	(61)	1.048	1.139	153	-	1.292

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado asciende a 962 miles de euros (831 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad no cuenta con compromisos relevantes de inversión a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	31/12/2023	Adiciones	Traspasos (Nota 5)	31/12/2024	Adiciones	Traspasos (Nota 7)	31/12/2025
Coste:							
Terrenos	587	-	-	587	-	-	587
Edificios	373	-	-	373	-	-	373
Instalaciones Técnicas	1.930	-	-	1.930	5	1.219	3.154
Mobiliario y equipo	2.935	15	8	2.958	35	1.271	4.264
Inmovilizado en curso	614	434	(1.048)	-	-	-	-
	6.439	449	(1.040)	5.848	40	2.490	8.378
Amortización acumulada:							
Edificios	(257)	(7)	-	(264)	(7)	-	(271)
Instalaciones Técnicas	(612)	(220)	-	(832)	(361)	-	(1.193)
Mobiliario y equipo	(1.692)	(213)	(8)	(1.913)	(448)	-	(2.361)
	(2.561)	(440)	(8)	(3.009)	(816)	-	(3.825)
Neto	3.878	9	(1.048)	2.839	(776)	2.490	4.553

Dentro de los epígrafes de "Terrenos" y "Edificios" se encuentra recogida la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) donde se sitúan las oficinas de la Sociedad por importe conjunto de 960 miles de euros en 2025 y 2024, con una amortización acumulada en 2025 de 874 miles de euros (264 miles de euros en 2024).

Todo el inmovilizado material propiedad de la Sociedad está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional. El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 asciende a 874 miles de euros (833 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad no cuenta con compromisos relevantes de inversión a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros				
	31/12/2024	Adiciones	Bajas	Traspasos (Notas 6 y 9.2)	31/12/2025
Coste:					
Terrenos	625.775	1.666	(32.725)	(73.322)	521.394
Edificios	407.751	-	(23.886)	838	384.703
Instalaciones	132.392	-	(7.281)	5.109	130.220
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	33.562	14.600	-	(8.437)	39.725
	1.199.480	16.266	(63.892)	(75.812)	1.076.042
Amortización acumulada:					
Edificios	(225.591)	(13.366)	17.222	-	(221.735)
Instalaciones	(99.258)	(7.352)	6.468	-	(100.142)
	(324.849)	(20.718)	23.690	-	(321.877)
Deterioros	(56.683)	(492)	-	48.744	(8.431)
Neto	817.948	(4.944)	(40.202)	(27.068)	745.734

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	31/12/2023	Adiciones	Bajas	31/12/2024
Coste:				
Terrenos	625.911	-	(136)	625.775
Edificios	407.751	-	-	407.751
Instalaciones	132.392	-	-	132.392
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	18.615	15.163	(216)	33.562
	1.184.669	15.163	(352)	1.199.480
Amortización acumulada:				
Edificios	(211.845)	(13.746)	-	(225.591)
Instalaciones	(92.144)	(7.114)	-	(99.258)
	(303.989)	(20.860)	-	(324.849)
Deterioros	(56.990)	-	307	(56.683)
Neto	823.690	(5.697)	(45)	817.948

Composición y movimiento

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden principalmente a edificios de oficinas en alquiler descritas al final de la presente Nota.

El 16 de julio de 2025 la Sociedad ha vendido a un tercero el inmueble situado en Goya 14 (Madrid) por un importe total de 92.500 miles de euros, neto de IVA, los cuales han sido liquidados en el mismo acto no quedando importes pendientes de pago. El valor neto contable del activo en el momento de su enajenación ascendía a 40.203 miles de euros por lo que, descontando los costes de venta aparejados a la operación, la Sociedad ha registrado un beneficio por la venta de este inmueble por importe de 50.229 miles de euros, el cual se encuentra clasificado dentro del epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (Véase Nota 18.5). La venta de este activo se ha realizado después del periodo de obligado mantenimiento establecido en la Ley SOCIMI (Véase Nota 1).

De la misma forma, se encontraban registrados en este epígrafe, a cierre del ejercicio 2024, tres terrenos en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid) cuyo destino es la promoción de edificios destinados al alquiler en Madrid. En este sentido, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha procedido a realizar una aportación no dineraria de los terrenos situados en Valdebebas a la sociedad del Grupo Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente denominada Edificio Velázquez 164, S.L.U.) siendo su valor neto contable a la fecha de su perfeccionamiento de 24.578 miles de euros, compuesto de un coste de 73.322 miles de euros y un deterioro de 48.744 miles de euros (véase Nota 9.2).

Por su parte, las altas registradas en el ejercicio 2025 y 2024 en el epígrafe "Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso", se corresponden principalmente, a las reformas realizadas en los edificios Parque Norte, Manuel Cortina 2, Luchana 23 y Alcalá 16. En este sentido, las reformas de Luchana 23 y Alcalá 16 se han finalizado durante el ejercicio 2025 por lo que la Sociedad ha procedido a realizar su traspaso a las partidas correspondientes.

Garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor neto contable es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Castellana 81	223.120	229.834
Luchana 23	10.362	11.907
Complejo Parque Norte	91.120	85.079
Orense 34	74.726	78.017
Complejo c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	71.556	71.696
Génova 27	41.757	42.112
Eloy Gonzalo 10	29.062	29.537
Manuel Cortina 2	74.323	72.332
	616.026	608.607

El saldo dispuesto de los préstamos con garantía hipotecaria asciende al 31 de diciembre de 2025 a 614.000 miles de euros (578.077 miles de euros en 2024) (véase Nota 15.1).

Recuperabilidad

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Jones Lang LaSalle), al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendía a 1.865 millones de euros y 1.873 millones de euros (incluyendo la parte destinada a uso propio incluida en el inmovilizado material), respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se han registrado dotaciones de deterioro de inversiones inmobiliarias por un importe de 492 miles de euros (véase Nota 18.5) para adecuar su valor a las valoraciones antes mencionadas (reversión por importe de 307 miles de euros en 2024).

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por los expertos independientes han sido las siguientes:



2025	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1% - 4,9%	5,6% - 6,5%
Terrenos	(*)	13% - 14%

2024	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1% - 4,9%	5,6% - 6,5%
Terrenos	(*)	13% - 14%

(*) Activos valorados bajo el método residual dinámico.

Otra información

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 asciende a 50.415 miles de euros (55.936 miles de euros en 2024).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad no cuenta con compromisos relevantes de inversión a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Información sobre inmuebles en alquiler

Ubicación y uso

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a los edificios en alquiler de Luchana 23, Parque Norte, Orense 34, Génova 27, Hermosilla 3 - Ayala 8, Alcalá 16, Castellana 81, Goya 14 (vendido en el ejercicio 2025), Manuel Cortina 2, Eloy Gonzalo 10, Oxxeo y Arqbórea, todos ellos situados en Madrid. Todos estos inmuebles de la Sociedad están destinados a oficinas. El grado medio de ocupación durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 92,1 % (94,1% en 2024).

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 77.077 y 76.252 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 18.1). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el ejercicio 2025 y 2024 a 59.215 y 58.038 miles de euros, respectivamente, de los cuales 20.718 miles de euros en 2025 (20.860 miles de euros en 2024) correspondían a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas. En relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, en caso de venta de los edificios hipotecados indicados anteriormente, la Sociedad debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos.

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, posibles bonificaciones concedidas e incrementos futuros por IPC:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2025	2024
Menos de un año	71.356	76.682
Entre uno y cinco años	157.396	159.177
Más de cinco años	43.189	52.413
	271.941	288.272

Los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantenía con sus clientes, en su mayoría, se acuerda una renta fija mensual, sin presencia de rentas variables. En este sentido, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tenía la Sociedad al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario.

9. Activos financieros

9.1 Clasificación de las inversiones financieras a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

Categorías \ Clases	Miles de Euros					
	Inversiones financieras a largo plazo		Inversiones financieras a Corto Plazo		Total	
	Otros Activos Financieros no Corrientes		Otros Activos Financieros Corrientes			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Coste- Instrumentos de Patrimonio a largo plazo	3	3	-	-	3	3
Coste amortizado- Fianzas	9.538	8.661	-	-	9.538	8.661
Periodificación de carencias de rentas	6.616	6.538	-	-	6.616	6.538
Otros activos financieros	4.359	-	262	424	4.621	424
Valor Razonable- Derivados (Nota 10)	8.418	16.613	-	-	8.418	16.613
	28.934	31.815	262	424	29.196	32.239

a) Fianzas

En la partida de "fianzas" se incluyen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente (normalmente por un 90% del importe recibido).



b) Periodificación de carencias de rentas

En la partida de "Periodificación de carencias de rentas" se recoge el importe pendiente de imputar a resultados a largo plazo por las carencias y/o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que, de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, son imputadas linealmente entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento.

c) Otros activos financieros

Dentro de la partida de "Otros activos financieros" se recoge principalmente los importes pendientes de cobro acordados con uno de los inquilinos, por la reforma realizada por su cuenta en un edificio de oficinas alquilado.

9.2 Inversiones en empresas de Grupo y asociadas a largo plazo

El desglose de este epígrafe de los balances a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Instrumentos de patrimonio	396.670	317.311
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	420.289	348.130
Deterioro de inversiones en empresas del Grupo y Asociadas	(23.619)	(30.819)
Créditos a empresas (Nota 19.2)	11.499	30.525
Cuenta corriente empresas del Grupo	11.499	30.525
	408.169	347.836

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y los créditos concedidos es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	31-12-2024	Adiciones/ Bajas	Trasposos (Nota 7)	31-12-2025
Coste				
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) (1)	14.442	-	-	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U. (2)	145.366	-	-	145.366
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) (1)	37.106	-	-	37.106
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (2)	1.582	-	24.578	26.160
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) (1)	25.652	-	-	25.652
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (2)	41.754	-	-	41.754
Tacro Properties 5, S.L. (1)	52.442	-	-	52.442
Renazca, S.A. (2)	710	575	-	1.285
Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente Frankel Europe, S.L.U.) (1)	-	47.006	-	47.006
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (1)	12.444	-	-	12.444
Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (1)	10.877	-	-	10.877
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (1)	5.755	-	-	5.755
Total participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	348.130	47.581	24.578	420.289
Deterioro				
GMP Nueva Residencial, S.A.U. (2)	(18.237)	5.262	-	(12.975)
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (2)	(1.564)	(3)	-	(1.567)
Renazca, S.A. (2)	(710)	(576)	-	(1.286)
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (1)	(4.578)	1.082	-	(3.496)
Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (1)	(5.046)	1.349	-	(3.697)
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (1)	(684)	86	-	(598)
Total deterioro en empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.7)	(30.819)	7.200	-	(23.619)
Total participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	317.311	54.781	24.578	396.670
Créditos a empresas (Nota 19.2)	30.525	(19.026)	-	11.499

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	31-12-2023	Adiciones/ Bajas	31-12-2024
Coste			
InPlanía Espacios Eficientes (2)	177	(177)	-
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.) (1)	14.442	-	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U. (2)	141.366	4.000	145.366
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) (1)	37.106	-	37.106
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (2)	1.582	-	1.582
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) (1)	25.652	-	25.652
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (2)	41.754	-	41.754
Tacro Properties 5, S.L. (2)	32.542	19.900	52.442
Renazca, S.A. (2)	710	-	710
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (1)	11.623	821	12.444
Mile Lull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (1)	10.430	447	10.877
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (1)	5.177	578	5.755
Total participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	322.561	25.569	348.130
Deterioro			
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(26.913)	8.676	(18.237)
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) (2)	(1.556)	(8)	(1.564)
Renazca, S.A.	(710)	-	(710)
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (1)	(3.947)	(631)	(4.578)
Mile Lull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (1)	(4.351)	(695)	(5.046)
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (1)	(289)	(395)	(684)
Total deterioro en empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.7)	(37.766)	6.947	(30.819)
Total participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	284.795	32.516	317.311
Créditos a empresas (Nota 19.2)	19.879	10.646	30.525

(1) Sociedades auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

(2) Sociedades no sujetas a auditoría

En el Anexo I, se indican los datos más significativos relativos a las sociedades participadas.

Movimientos 2025

Con fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las participaciones de la sociedad Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente Frankel Europe, S.L.U.) por un importe de 6 miles de euros, no contando con actividad en el momento de la compra. De forma posterior, el 7 de mayo de 2025, se acordó realizar un aumento de capital social de 500 miles de euros de dicha sociedad mediante la creación de 500.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, incluyendo una prima de emisión de 35 euros por participación, es decir, una prima de emisión total de 22.500 miles de euros, habiéndose desembolsado íntegramente por GMP Property SOCIMI, S.A. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado aportaciones directas a los fondos propios de Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente Frankel Europe, S.L.U.) por un importe total de 24.000 miles de euros. Estos fondos percibidos por la filial Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente Frankel Europe, S.L.U.) han sido destinados a la adquisición de activos inmobiliarios.

En diciembre de 2025 se ha aprobado el aumento del capital social de Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.) en 500 miles de euros mediante la creación 500.000 nuevas participaciones con una prima de asunción total de 23.578 miles de euros, íntegramente suscritas por la Sociedad. El desembolso por importe total de 24.578 miles de euros ha sido realizado mediante la aportación no dineraria, en pleno dominio, de un terreno sito en Valdebebas (véase Nota 7). De acuerdo con la normativa contable de aplicación, descrita en la Nota 4.i, dicha ampliación ha sido registrada contablemente por la Sociedad como mayor valor del coste de su participación por el valor neto contable de los activos aportados, esto es, 24.578 miles de euros.



Según se indica en la escritura, el aumento de capital mediante aportación no dineraria se realiza al amparo del "régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un estado miembro a otro estado miembros de la Unión Europea", de conformidad con lo previsto en los artículos 76 a 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades (LIS). Asimismo, se indica que dicha operación encaja en la definición prevista para este tipo de operaciones prevista en el artículo 87 (Cap. VII del Título VII) de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades. A los efectos de dar cumplimiento a la obligación recogida en el artículo 86.2 de la LIS, cabe indicar que GMP no ha entregado participaciones con motivo de la operación y que las participaciones que GMP ha recibido de Truliving Valdebebas, S.L.U. se han contabilizado por importe de 24.578 miles de euros, correspondiéndose con el valor del elemento transmitido; mientras que el valor fiscal de las participaciones recibidas se corresponde con el valor fiscal del elemento transmitido por importe de 35.020 miles de euros.

Movimientos 2024

Con fecha 25 de enero de 2024 la Sociedad realizó una aportación directa a los fondos propios de la Sociedad GMP Nueva Residencial, S.A.U. por un importe de 4.000 miles de euros. Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2024 la Sociedad realizó una aportación directa a los fondos propios de la Sociedad Tacro Properties 5, S.L. por un importe de 19.900 miles de euros.

Evaluación de la recuperabilidad

En el análisis del deterioro de las participaciones se ha tenido en cuenta el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes netas de impuestos de los activos inmobiliarios propiedad de las filiales, calculado en virtud de la valoración realizada por un experto independiente (véase Nota 4 c) (Anexo I).

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha dotado deterioro en la participación de varias sociedades por un importe total de 579 miles de euros (1.729 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), debido a que el valor recuperable calculado ha devenido inferior al valor neto registrado por la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha revertido deterioro en determinadas participaciones por un importe total de 7.778 miles de euros (8.676 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), debido a que el valor recuperable calculado ha sido superior al valor neto registrado por la Sociedad. Estos movimientos han sido registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 18.7 y Anexo I).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han realizado las correcciones valorativas suficientes para adecuar el valor de la participación a su valor razonable.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por la Sociedad, de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo GMP de la que es cabeza la Sociedad.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo GMP.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 10, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, la Sociedad ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de CDSs cuando estas estaban disponibles. De no ser así, y en particular para el caso de la Sociedad, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados registrado en Patrimonio, al 31 de diciembre de 2025 tiene saldo deudor y asciende a 8.418 miles de euros y al 31 de diciembre de 2024 tenía saldo deudor y ascendía a 16.613 miles de euros (véase Nota 10).

El importe de las liquidaciones de flujos de efectivo nominales, previstas durante el plazo contractual de los derivados de cobertura, se presenta en la tabla adjunta agrupado por tramos temporales:

	Miles de Euros			
	Valor en Libros 31 Diciembre 2025	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	8.418	7.633	421	364

	Miles de Euros			
	Valor en Libros 31 Diciembre 2024	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	16.613	16.613	-	-

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2024 y 2023) del valor de mercado de los derivados que han sido considerados como de cobertura contable y que, por tanto, registran sus variaciones de valor en el Patrimonio Neto. La Sociedad considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del 2025 y 2024 de +0,2%, +0,5% y -0,1%:

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2025	2024
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	1.218	3.223
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	3.046	8.306
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(609)	(1.661)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran aumentos de su valor razonable, ante movimientos de mercado de tipos al alza ya que los tipos de interés futuros serían cercanos a los tipos fijados con los IRS, y, por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos al alza, el valor razonable positivo de dichos derivados se vería aumentado.

Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor de mercado de estos derivados se registraría en su totalidad en Patrimonio Neto, si se mantiene la efectividad actual.

Al 31 de diciembre de 2024 todos los derivados contratados por la Sociedad cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

La sensibilidad del gasto financiero de la Sociedad ante variaciones de tipo de interés, considerando los instrumentos de cobertura existentes, es la siguiente:

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2025	2024
+50Pb (Incremento Eur 3m)	689	1.034
+75Pb (Incremento Eur 3m)	1.034	1.551
+100Pb (Incremento Eur 3m)	1.378	2.068

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

Los Administradores de la Sociedad consideran suficiente, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2024.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y algunas de sus sociedades dependientes, que son Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Llull, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.), están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En el ejercicio 2016 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión

directa 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 (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) 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 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 (véanse Notas 1 y 3).

En el caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad 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 Ley de SOCIMIs, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs tal y como se indica en la Nota 1.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán al 31 de diciembre de 2025.

Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con un fondo de maniobra negativo de 556.354 miles de euros, principalmente causado por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado concedido a la Sociedad. En este contexto, la Dirección ha elaborado un presupuesto de caja para los próximos doce meses a la formulación en el que se contemplan, entre otras hipótesis, la refinanciación de dicho préstamo. Teniendo en cuenta los factores detallados en la Nota 2.9 los Administradores de la Sociedad no consideran que exista un riesgo de liquidez en el corto plazo.

En este sentido, los vencimientos previstos de los activos financieros son los siguientes a 31 de diciembre de 2025:

	Miles de Euros				
	dic-25	< 1 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años	Indefinido
Créditos concedidos (Nota 19.2)	11.499	-	-	-	11.499
Otros activos financieros	20.775	262	2.052	8.923	9.538
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.406	7.406	-	-	-
Clientes empresas del Grupo (Nota 19.2)	1.909	1.909	-	-	-

Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las valoraciones realizadas por Jones Lang LaSalle no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

La metodología de valoración descrita en la Nota 7 no ha sido modificada durante ninguno de los periodos.

7

De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por la Sociedad han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, si bien éste se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global.

Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

En este sentido, el Grupo al que pertenece la Sociedad tiene constituido un Comité de ESG, que presta asesoramiento al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materia medioambiental.

A la hora de certificar los activos, la Sociedad selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

La Sociedad cuenta con la certificación AENOR de su sistema integrado de gestión de Medio Ambiente, Calidad y PRL según las Normas UNE-EN-ISO 14001:2015 "Sistemas de Gestión Ambiental", UNE-EN-ISO 9001:2015 "Sistemas de Gestión de la Calidad" y OHSAS 18001:2007 "Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo".

Adicionalmente, la Sociedad es neutra en carbono en los alcances 1 y 2 desde 2020 en el negocio de oficinas y mantiene un 84% del total de su financiación calificada como verde.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y cadena de suministro responsable.

10. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo poseía derivados de tipo de interés.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés.

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre del 2025, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" por un importe de 8.418 miles de euros (16.613 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2025

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
			Nocional 31/12/2025	Valor a 31/12/2025	A Resultados	Nocional Pte. 2026	Nocional Pte. 2027	Nocional Pte. 2028	
Pasivos financieros:									
Swap	2026	0,11%	323.200	5.938	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	2026	-0,25%	80.800	1.767	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	2030	2,11%	40.800	409	-	40.800	40.800	40.800	Euribor 3 m
Swap	2032	2,37%	30.400	304	-	30.400	30.400	30.400	Euribor 3 m
			475.200	8.418	-	71.200	71.200	71.200	

Ejercicio 2024

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
			Nocional 31/12/2024	Valor a 31/12/2024	A Resultados	Nocional Pte. 2025	Nocional Pte. 2026	Nocional Pte. 2027	
Pasivos financieros:									
Swap	2026	0,113%	323.200	12.344	-	323.200	-	-	Euribor 3 m
Swap	2025	0,894%	18.430	149	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	2025	-0,368%	18.430	91	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	2025	-0,357%	16.417	373	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	2026	-0,247%	80.800	3.656	-	80.800	-	-	Euribor 3 m
			457.277	16.613	-	404.000	-	-	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2025 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad refleja unas variaciones netas positivas por importe de 8.418 miles de euros (16.613 miles de euros en 2024).

El impacto de la consideración del riesgo de crédito en la valoración de los derivados de tipo de interés ha ascendido a 31 miles de euros en 2025 (44 miles de euros en 2024).

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el Plan General Contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Aquellos Instrumentos Financieros que no se han designado como cobertura contable registran sus cambios de valor en Cuentas de Pérdidas y Ganancias.

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor de mercado de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe positivo antes de impuestos de 8.418 miles de euros (16.613 miles de euros positivo en 2024). El tipo impositivo aplicado en 2025 y 2024 ha sido del 0% en consonancia con el régimen de tributación de las SOCIMI.

La Sociedad ha determinado que la mayoría de los inputs utilizados para valorar los derivados están dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, dado que los inputs utilizados para el cálculo de los ajustes

por riesgo de crédito, como son las estimaciones de crédito en función del rating crediticio o de empresas comparables para evaluar la probabilidad de quiebra de la sociedad o de la contraparte, tienen una relevancia no significativa en el cálculo del valor razonable de los instrumentos derivados. Por ello, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el Nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Clientes	7.403	2.489
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 19.2)	1.912	599
Personal	-	1
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 17.1)	457	1.264
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9.772	4.353

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentra registrado en el epígrafe de "Clientes" los importes pendientes de cobro de los inquilinos, principalmente relativos a repercusión de costes. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad, sobre la que no existen restricciones a la disponibilidad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra en este epígrafe unas imposiciones a plazo fijo realizado con el excedente de la tesorería por importe de 80.000 miles de euros (5.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) debido a que el vencimiento de estas imposiciones es inferior a 3 meses. Dichas imposiciones devengan un tipo de interés del 2,08%.

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

13.1 Capital Social

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad ascendía a 9.409 miles de euros, representado por 19.124.270 acciones nominativas de 0,492 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó desdoblar el valor nominal de cada una de las acciones que integraban el capital social en la proporción de diez por uno, sin que se alterara, por tanto, la cifra de capital social. De esta forma el capital social pasó a estar integrado por 19.124.270 acciones de 0,492 euros de valor nominal. Dicho acuerdo quedó elevado a público en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de junio de 2016.

El valor de cotización al 31 de diciembre del 2025 es de 64,5 euros por acción y 65,25 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2025 (66 euros por acción y 65,27 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los accionistas de la Sociedad son:

	% Participación	
	2025	2024
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,53	30,53
Antonio Montoro Alemán	7,38	7,38
Marta Montoro Alemán	7,38	7,38
Ricardo Montoro Alemán	7,38	7,38
Francisco Luis Montoro Alemán	7,38	7,38
Gloria Montoro Alemán	6,80	6,80
Acciones propias	0,02	0,02
Otros	0,23	0,23
	100,00	100,00

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth desde el 29 de julio de 2016, cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI. Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos.

13.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

13.3 Reservas

13.3.1 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.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal se encuentra completamente 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.

13.3.2 Reservas de fusión y capitalización

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra una reserva positiva por importe de 6.892 miles euros como consecuencia del proceso de fusión por absorción de la sociedad In-Planía Espacios Eficientes, S.L.U. llevado a cabo durante el ejercicio 2024 (Nota 1). Tal y como se detalla en la Nota 1, de los referidos 7.027 miles de euros fueron reclasificados 135 miles de euros a la reserva indisponible de capitalización para dar cumplimiento a los requisitos previstos para la aplicación del incentivo aplicado por la entidad absorbida tal y como se ha señalado en la nota 1.

13.4 Acciones propias

El detalle y movimiento de las acciones propias de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2025 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.137	0,49	-	-	65,87	2,43	176

Ejercicio 2024

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2024 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.180	0,49	68,82	7,09	59,46	89,04	179

13.5 Otras aportaciones de socios

Con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias que la Sociedad tenía como autocartera por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo – créditos concedidos" conforme al método del coste amortizado, cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros.

Asimismo, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tenía el compromiso de realizar aportaciones adicionales a las ya realizadas por importe de 67.277 miles de euros (siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros), cuyo desembolso debía realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017. Dicha aportación fue realizada el 16 de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

13.6 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura. La Sociedad tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 475.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (457.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). La valoración de estos instrumentos financieros neto de impacto fiscal, considerando que el tipo impositivo aplicable a las sociedades acogidas al régimen SOCIMI es del 0%, asciende a 8.418 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2025 (16.613 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2024) (Véase Nota 10).

13.7 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

En este epígrafe se recogen las subvenciones recibidas por la Sociedad por inversiones realizadas y que serán periodificadas durante 20 años.

14. Provisiones y contingencias

14.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance adjunto al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Miles de Euros					
	31.12.2023	Dotaciones/ bajas	Trasposos	31.12.2024	Dotaciones/ bajas	31.12.2025
Provisiones a largo plazo						
Provisión por retribuciones al personal	2.581	2.152	(4.734)	-	880	880
Provisiones de riesgos y gastos (Nota 9.2)	1.006	(418)	-	588	(504)	84
Total provisiones	3.587	439	(4.734)	588	376	964

Dentro de la "Provisión por retribuciones al personal" la Sociedad registra los pasivos futuros a satisfacer a sus directivos, en función de un acuerdo de retribución variable multianual. En el ejercicio 2024 se dotaron 2.152 miles de euros correspondiente al plan variable multianual concedido a directivos del Grupo para el periodo 2021-2024, el cual se traspasó tras su vencimiento a 31 de diciembre de 2024 al epígrafe "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" y se ha pagado en el ejercicio 2025. En este sentido, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha formalizado un nuevo plan variable multianual de remuneración a largo plazo a sus directivos para el periodo 2025 - 2027 en virtud del cual se ha realizado una provisión de 880 miles de euros durante el ejercicio. Dicho plan de remuneración a largo plazo será liquidado a la finalización del mismo en caja y función del cumplimiento de determinados objetivos de performance del Grupo así como cualitativos de cada uno de los directivos.

14.2 Contingencias

Los Administradores, en base a su mejor estimación sustentada en sus asesores legales, consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

15.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

Categorías \ Clases	Miles de Euros											
	Pasivo Financieros no Corrientes				Pasivo Financieros Corrientes						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros Pasivos Financieros no Corrientes		Deudas con Entidades de Crédito		Proveedores de inmovilizado		Otros pasivos financieros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar:												
Entidades de crédito	104.723	724.641	-	-	644.285	53.459	-	-	-	-	749.008	778.100
Otros	-	-	-	-	-	-	3.935	2.926	-	-	3.935	2.926
Fianzas recibidas	-	-	14.587	14.245	-	-	-	-	8	8	14.595	14.253
	104.723	724.641	14.587	14.245	644.285	53.459	3.935	2.926	8	8	767.538	795.279

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a largo y corto plazo, sin considerar gastos de formalización de deuda, es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	2026	2028	2030 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	645.000	17.360	88.240	750.600
	645.000	16.600	89.000	750.600

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	2025	2026	2028 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	53.077	710.000	16.600	779.677
	53.077	710.000	16.600	779.677

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendador a las que se encuentren afectas.

Los Administradores consideran que la Sociedad será capaz de adecuar los vencimientos de la deuda a los flujos generados.

a) Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	614.000	614.000	578.077	578.077
Otros préstamos y créditos	176.214	136.600	240.614	201.600
	790.214	750.600	818.691	779.677
Gastos de formalización de deudas	-	(1.783)	-	(1.959)
Intereses de deudas Corrientes	-	191	-	382
	-	749.008	-	778.100

7

Por su parte, el detalle de los préstamos concedidos es el siguiente:

Ejercicio 2025

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	525.000	-	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	132.000	120.000	-	120.000	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole (Hipotecario)	38.000	-	38.000	38.000	2032
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Société Générale (Hipotecario)	51.000	-	51.000	51.000	2030
Total préstamos	801.614	645.000	105.600	750.600	
Gastos de formalización de deudas	-	(906)	(877)	(1.783)	
Deuda por intereses	-	191	-	191	
	801.614	644.285	104.723	749.008	

Ejercicio 2024

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	185.000	-	185.000	185.000	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole (Hipotecario)	16.217	16.217	-	16.217	2025
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Société Générale (Hipotecario)	36.860	36.860	-	36.860	2025
Total préstamos	818.691	53.077	726.600	779.677	
Gastos de formalización de deudas		-	(1.959)	(1.959)	
Deuda por intereses		382	-	382	
		53.459	724.641	778.100	

Estos préstamos incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales, que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumplen íntegramente, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

El movimiento de efectivo durante los ejercicios 2025 y 2024 de las deudas financieras la Sociedad es el siguiente:

7

Ejercicio 2025

	Miles de euros							Saldo Final
	Saldo inicial	Emisión de deuda (flujo de caja)	Amortización principal (flujo de caja)	Pago de intereses (flujo de caja)	Devengo de intereses	Activación gastos de formalización	Variación de gastos de formalización	
Deudas con entidades de crédito	778.100	35.923	(65.000)	(15.982)	15.791	(881)	1.057	749.008
	778.100	35.923	(65.000)	(15.982)	15.791	(881)	1.057	749.008

Ejercicio 2024

	Miles de euros					Saldo Final
	Saldo inicial	Amortización principal (flujo de caja)	Pago de intereses (flujo de caja)	Devengo de intereses	Variación de gastos de formalización	
Deudas con entidades de crédito	778.448	(1.317)	(18.526)	18.451	1.044	778.100
	778.448	(1.317)	(18.526)	18.451	1.044	778.100

En relación con los costes de formalización de las deudas financieras, la Sociedad tenía pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, unos costes por importe de 1.783 y 1.959 miles de euros, respectivamente que, de acuerdo con la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El gasto por intereses, neto del ingreso financiero por las coberturas contratadas devengado por estos préstamos en el ejercicio 2025 ha ascendido a 15.791 miles de euros (18.452 miles de euros en el ejercicio 2024). Los intereses devengados y no pagados en el ejercicio 2025 han ascendido a 191 miles de euros (382 miles de euros en el ejercicio 2024).

Préstamo sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de financiación sindicado. Con las siguientes características:

- Tramo A (hipotecario) por importe máximo de 525 millones de euros y vencimiento bullet, devengando un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,3 puntos porcentuales. Sobre el mismo se ha suscrito un instrumento de cobertura por un notional de 323.200 miles de euros que comienza en el ejercicio 2023 y hasta el vencimiento final en 2026 (véase Nota 10). Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad suscribió un nuevo derivado de cobertura para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables. Dicho derivado tiene un tipo de interés negativo del 0,247% para cubrir un notional de 80.800 miles de euros con vencimiento diciembre de 2026.
- Tramo B (deuda corporativa) por importe máximo de 185 millones de euros, devengando un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,6 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2022 dicho tramo fue refinanciado estableciendo un nuevo vencimiento el 11 de diciembre de 2026. Los costes de formalización de esta refinanciación ascendieron a 925 miles de euros.
- Tramo C (crédito revolving) por importe máximo de 30 millones de euros con vencimiento en junio de 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores. Con fecha 19 de enero de 2021 se produjo la novación del tramo C reduciéndose el importe disponible hasta 27.614 miles de euros y habiéndose extendido el vencimiento hasta 2026 y reduciéndose el diferencial a 160 pb.

Al 31 de diciembre de 2024 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encontraba dispuesto, no así el Tramo C que se encuentra sin disponer. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha procedido a amortizar anticipadamente 65.000 miles de euros del Tramo B, principalmente con los excedentes de caja obtenidos en las refinanciaciones de los otros préstamos hipotecarios realizadas en el 2025 y que se detallan a continuación.

Determinados inmuebles de la Sociedad actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 502.279 miles de euros (véase Nota 7).

Dado que el vencimiento final del sindicado se encuentra estipulado para diciembre del 2026 la totalidad del importe pendiente se ha clasificado en el corto plazo. En este sentido, la Dirección de la Sociedad ha iniciado comunicaciones con las entidades financieras con la intención de comenzar negociaciones para la refinanciación del préstamo en el segundo trimestre del ejercicio 2026 en los términos detallados en la Nota 2.9.

Otros préstamos

Con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad firmó un préstamo con Credit Agricole Corporate and Investment Bank por importe máximo de 27.845 miles de euros con vencimiento 9 de julio de 2025, dispuesto totalmente al 31 de diciembre de 2024. Este préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el edificio de Eloy Gonzalo 10, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 99.530 miles de euros (véase Nota 7). Con fecha 30 de junio de 2025, la Sociedad ha formalizado una ampliación de la fecha de vencimiento hasta julio de 2032, contando con amortización parciales anteriores. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad un importe adicional de 22 millones de euros, aumentando así el importe total dispuesto a 38 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,5% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Con fecha 5 de marzo de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Société Générale por un importe máximo de 38.000 miles de euros destinado a financiar la compra de Manuel Cortina 2 y estando garantizada por este, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 139.860 miles de euros (véase Nota 7). El vencimiento del préstamo estaba fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se haría frente al pago del principal. Con fecha 5 de marzo de 2025, de forma previa a su vencimiento, la Sociedad ha formalizado la renovación del mismo, ampliando la fecha de vencimiento hasta el 5 de marzo de 2030. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad un Tramo B adicional por importe de 14,1 millones de euros, ascendiendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 a 51 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,2% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 10).

Con fecha 10 de noviembre de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo sin garantía hipotecario con el Banco Europeo de Inversión (BEI) por un importe máximo de 28.000 miles de euros del cual, durante el periodo se ha dispuesto 16.600 miles de euros. El vencimiento del préstamo est  fijado a 7 años desde disposición.

b) Proveedores de inmovilizado:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo correspondiente al epígrafe "Proveedores de inmovilizado corrientes" se registran los importes pendientes de satisfacer frente a los proveedores de inmovilizado de las diferentes obras de remodelación y acondicionamiento de edificios que la Sociedad ha llevado a cabo (véase Nota 7) por importe de 3.935 y 2.926 miles de euros, respectivamente.

c) *Fianzas recibidas:*

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidas las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta y que la Sociedad deposita en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos.

15.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difería significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Proveedores	12.799	16.166
Proveedores empresas del Grupo (Nota 9.2)	10	9
Acreedores varios	11	11
Personal	1.453	6.427
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	1.941	1.904
	16.214	24.517

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, los importes pendientes de pago relacionados con el mantenimiento y las comunidades de propietarios de los edificios en renta.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	53	39
Ratio de operaciones pagadas	54	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	102

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	48.054	28.132
Total pagos pendientes	2.746	560

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días). En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se están tomando las medidas necesarias para ajustar el periodo medio de pago al plazo máximo legal.

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	36.989	24.660
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	77%	88%
Número de facturas	4.918	4.956
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	71%	99%

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

17.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor		Saldo Acreedor	
	2025	2024	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas	457	1.264	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	457	1.264	-	-
Hacienda Pública deudora /acreedora por IVA	-	-	(1.540)	(1.583)
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	-	-	(250)	(283)
Organismos Seguridad Social acreedores	-	-	(151)	(38)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	(1.941)	(1.904)
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	457	1.264	(1.941)	(1.904)

El importe de Otros créditos con las administraciones públicas en los ejercicios 2025 y 2024 corresponde a retenciones que la Administración Pública realiza sobre los ingresos financieros de la Sociedad, que son cobrados posteriormente.

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

	Miles de Euros					
	2025			2024		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	-	95.425	95.425	5	35.609	35.614
Diferencias permanentes	-	43	43	-	15	15
Diferencias temporarias:						
Deterioro inversiones financieras (Nota 18.7)	-	(7.703)	(7.703)	-	(7.365)	(7.365)
Recuperación limitación amortización	-	-	-	(699)	(447)	(1.146)
Deterioro inmovilizado (Nota 18.5)	-	492	492	-	(307)	(307)
Planes de remuneración a largo plazo	-	(3.768)	(3.768)	-	2.225	2.225
	-	(10.979)	(10.979)	(699)	(5.894)	(6.593)
Base imponible individual	-	84.489	84.489	(694)	29.730	29.036

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- La variación de las provisiones de cartera de las participaciones que mantiene la Sociedad en las sociedades dependientes.
- Únicamente en el ejercicio 2024, de la aplicación de la Ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2014 y 2013, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, habiéndose optado en el caso de la entidad, por la recuperación lineal en diez años (finalizó en el ejercicio 2024).
- La aplicación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, donde en su artículo 13 se establece que no serán deducibles, entre otras, las pérdidas por el deterioro del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias, inversiones financieras y de créditos de entidades vinculadas.

Al integrarse en el régimen SOCIMI, la Sociedad dio de baja sus activos por impuesto diferido con fecha 1 de enero de 2014, entre ellos los correspondientes a las BINs generadas en ejercicios anteriores.

17.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre sociedades

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

	Miles de Euros					
	2025			2024		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	-	95.425	95.425	5	35.609	35.614
Diferencias permanentes	-	43	43	-	15	15
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Otros	-	(10.979)	(10.979)	(699)	(5.894)	(6.593)
Base imponible individual	-	84.489	84.489	(694)	29.730	29.036
Cuota (25% R. General / 0% R. SOCIMI)	-	-	-	(173)	-	(173)
Ajustes en la imposición del impuesto / Gravamen 15%	-	-	-	171	-	171
Gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio	-	-	-	(2)	-	(2)

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la parte de la base imponible a la que es de aplicación el régimen especial y del 25% sobre la parte de la base imponible a la que es de aplicación el régimen general.

17.4 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 de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios desde su fecha de presentación para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

17.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- 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.

La Sociedad posee una reserva legal por importe de 1.882 miles de euros que se encuentra totalmente dotada y unas reservas voluntarias por importe de 241.404 miles de euros anteriores a la conversión de la Sociedad en régimen SOCIMI.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 15 ó 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

7

1. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2017 por importe de 55.229 miles de euros de los que se destinó 30.934 miles de euros, a compensar pérdidas de ejercicios anteriores habiéndose distribuido el resto como dividendo. En consecuencia, no existen reservas procedentes de dicho ejercicio.
 2. En el ejercicio 2018 por importe de 28.700 miles de euros de los que destinó 3.647 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores habiéndose distribuido el resto como dividendo. En consecuencia, no existen reservas procedentes de dicho ejercicio.
 3. En el ejercicio 2019 la Sociedad generó resultado por importe de 23.259 miles de euros de los que destino 2.148 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, 1.111 miles de euros a reservas voluntarias, que proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% (distribuidas en el año 2020 como dividendo) y habiéndose distribuido el resto como dividendo.
 4. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2020 por importe de 80.166 miles de euros de los que se destinaron 55.118 miles de euros a reservas voluntarias. De ellos 48.429 miles de euros proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen del 25%, mientras que 6.688 miles de euros provienen de rentas que tributaron al 0%. El resto del resultado fue distribuido como dividendos.
 5. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2021 por importe de 16.078 miles de euros habiéndose distribuido la totalidad como dividendos. En consecuencia, no existen reservas procedentes de dicho ejercicio.
 6. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2022 por importe de 23.167 miles de euros de los que se destinaron 3.167 miles de euros a reservas voluntarias. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.4 Ley de SOCIMI, la Sociedad se vio sometida a un gravamen del 15% sobre el importe no distribuido (resultando una cuota de 475 miles de euros), que se reconoció como gasto por impuesto sobre sociedades en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023. El resto del resultado fue distribuido como dividendos.
 7. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2023 por importe de 23.944 miles de euros habiéndose distribuido la totalidad como dividendos. En consecuencia, no existen reservas procedentes de dicho ejercicio.
 8. La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2024 por importe de 35.616 miles de euros habiéndose distribuido la totalidad como dividendos. En consecuencia, no existen reservas procedentes de dicho ejercicio.
- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o del 15 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

1. Ejercicio 2024

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de junio de 2025, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 35.616 miles de euros, de los cuales 5 mil euros procedían de rentas sujetas al tipo del 25 por ciento, mientras que el resto procedía de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 8 de julio de 2025.

3. Ejercicios anteriores

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 23.944

miles de euros, de los cuales 51 miles de euros proceden de rentas sujetas al tipo del 25%, mientras que 23.893 miles de euros proceden de rentas sujetas al tipo del 0%, el cual ha sido pagado a los accionistas con fecha 11 de julio de 2024.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2023, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 20.000 miles de euros, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 6 de julio de 2023.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.069 miles de euros que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022. Asimismo, se acordó la distribución adicional de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición de 8.972 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2021, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.009 miles de euros, que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 23 de diciembre de 2021.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 16 de diciembre de 2020, acordó proponer la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 25.048 miles de euros, de los cuales 22.008 miles de euros proceden de rentas sujetas al tipo del 25%, mientras que 3.039 miles de euros proceden de rentas sujetas al tipo del 0% los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 28 de diciembre de 2020.

En la reunión del Consejo de Administración celebrada el 17 de diciembre de 2019, se acordó proponer la distribución de un dividendo a cuenta con cargo del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20.000 miles de euros, los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 27 de diciembre de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2019, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 25.053 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 4 de julio de 2019.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2018, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 9 de julio de 2018.

Todos estos dividendos se han repartido con cargo a beneficios que han tributado conforme al régimen especial al tipo del 0%. No se han realizado repartos de dividendos con cargo a beneficios que hayan tributado conforme al régimen especial al tipo del 15%.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si éstas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 8.972 miles de euros. Del total de 8.972 miles de euros, 8.736 miles de euros provienen de rentas que tributaron al tipo de gravamen del 25%, mientras que los restantes 235.831 euros provienen de rentas que tributaron al tipo de gravamen del 0%.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de junio de 2020, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 5.048 miles de euros de los cuales 1.111 miles de euros provienen de rentas que tributaron al tipo de gravamen del 0%, mientras que la parte restante proviene de rentas que tributaron al tipo de gravamen del 25%.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2017 se aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas por importe de 7.841 miles de euros, que provienen de rentas que tributaron al tipo de gravamen del 25%.

- e. La fecha de los distintos acuerdos de distribución de los dividendos ha sido detallada en las letras c) y d) anteriores.
- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento.

Inmuebles	Fecha de Adquisición
Luchana 23	30-05-1979
Parque Norte	09-02-2000
Castellana 81	26-07-2007
Alcalá 16	06-09-2007
Hermosilla 3 – Ayala 8	11-06-2003
Orense 34	21-03-2002
Génova 27	29-07-2003
Eloy Gonzalo 10	15-07-2014
Manuel Cortina 2	06-04-2017
Oxxeo	10-04-2018
Arqbórea	01-11-2020

- g. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009:

Sociedades Participadas	Fecha de Adquisición de las Participaciones
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.)	14-01-2004
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.)	18-09-2015
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.)	12-01-2015
Tacro Properties 5, S.L.	22-02-2022
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	31-05-2023
Mile Lluç, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	31-05-2023
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	31-05-2023

- h. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

7

Inmuebles y Terrenos	Participaciones en Capital
Luchana 23	Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.)
Parque Norte Castellana 81	Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.)
Goya 14	Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.)
Alcalá 16	Tacro Properties 5, S.L.
Hermosilla 3 – Ayala 8	Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)
Orense 34	Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)
Génova 27	Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)
Eloy Gonzalo 10	
Manuel Cortina 2	
Oxxeo	
Arqbórea	
Terrenos en Las Tablas	

- i. Reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido 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 se ha dispuesto de reservas para estos fines.

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	70.925	70.209
Ingresos por arrendamientos de parking	6.152	6.043
Prestaciones de servicios	6.836	2.563
Total importe neto de la cifra de negocios	83.913	78.815

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio se ha realizado en Madrid.

18.2 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por publicidad	861	771
Impuestos repercutidos	3.947	4.197
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	11.191	11.248
Ingresos excepcionales	6.347	1.096
Otros ingresos	7	13
Subvenciones	31	20
Total otros ingresos de explotación	22.384	17.345

Los principales ingresos corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de propietarios de los inmuebles en renta. Adicionalmente, la Sociedad registra dentro de la partida de "Ingresos excepcionales" los importes recibidos por indemnizaciones de rescisiones de contratos de arrendamiento antes de su fecha de obligado cumplimiento.

18.3 Cargas sociales

	Miles de Euros	
	2025	2024
Seguridad Social a cargo empresa	1.497	1.215
Otros gastos sociales	105	27
Total cargas sociales	1.602	1.242

18.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	176	169
Reparaciones y conservación	1.237	1.532
Servicios de profesionales independientes	3.508	3.128
Transportes	200	160
Primas de seguros	250	199
Servicios bancarios y similares	234	242
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	785	1.639
Suministros	892	895
Gastos de comunidad Soportados	12.249	12.111
Tributos	6.023	6.001
Otros gastos de gestión corriente	142	92
	25.696	26.168

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta.

18.5 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado una dotación de deterioro correspondiente a las inversiones inmobiliarias por un importe de 492 miles de euros (reversión de 307 miles de euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 7).

De la misma forma, en el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado en este epígrafe el beneficio obtenido en la venta del edificio situado en Goya 14 por importe de 50.229 euros (véase Nota 7).

18.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

7

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
De participaciones en instrumentos de patrimonio- De empresas del Grupo (Nota 19.1)	6.841	6.009
De valores negociables y otros instrumentos financieros- De terceros (entidades de crédito) (Nota 9.1)	1.454	3.650
De empresas del Grupo (Nota 19.1)	236	266
	8.531	9.925
Gastos financieros:		
De terceros (entidades de crédito)- Préstamos	(25.201)	(35.650)
Derivados- Liquidaciones	9.410	17.198
De terceros (periodificación gastos formalización préstamos)	(1.057)	(1.044)
De empresas del Grupo (Nota 19.1)	75	(8)
	(16.773)	(19.504)

18.7 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe de los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Deterioros y pérdidas:		
(Dotación)/reversión en participación en empresas del Grupo y Asociadas (Nota 9.2)	7.200	6.947
(Dotación)/reversión de provisión de riesgos y gastos (Nota 14.1)	503	418
	7.703	7.365

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros Cuentas Corrientes	Ingreso Financiero Dividendo a Cobrar	Gastos Financieros Cuentas Corrientes
Con empresas del Grupo y asociadas	5.657	37	323	6.841	(12)
Con empresas vinculadas	63	-	-	-	-
	5.720	37	323	6.841	(12)

7

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros Cuentas Corrientes	Ingreso Financiero Dividendo a Cobrar	Gastos Financieros Cuentas Corrientes
Con empresas del Grupo y asociadas	1.343	19	266	6.009	(8)
Con empresas vinculadas	16	-	-	-	-
	1.359	19	266	6.009	(8)

En el ejercicio 2015 GMP Property SOCIMI, S.A. firmó un contrato de prestación de servicios de gestión con sus participadas que ha supuesto ingresos en 2025 y 2024 por 1.345 y 542 miles de euros, respectivamente. Todas las operaciones entre empresas del Grupo han sido realizadas a precio de mercado. Asimismo, se incluyen operaciones con sociedades vinculadas a los consejeros, derivadas de la prestación de servicios menores de carácter operativo en el curso ordinario de la actividad.

19.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de euros											
	2025						2024					
	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo	Clientes Grupo	Proveedores Grupo	Clientes Vinculados	Proveedores Vinculados	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo	Clientes Grupo	Proveedores Grupo	Clientes Vinculados	Proveedores Vinculados
Empresas del Grupo:												
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Titan 4, S.L.U. (anteriormente Inmoaccess, S.L.U.)	1.272	-	14	-	-	-	459	-	6	-	-	-
Campoamor Sun & Beach, S.L. (*)	111	-	25	(10)	-	-	-	(42)	24	(9)	-	-
Colinas Green Golf, S.L. (*)	-	(4.582)	56	-	-	-	-	-	38	-	-	-
Truliving Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 164, S.L.U.)	21	-	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-
Colinas Golf Residencial, S.L. (*)	10	-	126	-	-	-	772	(273)	59	-	-	-
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.)	3.053	-	186	-	-	-	5.682	-	75	-	-	-
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.)	104	-	735	-	-	-	-	(4.278)	83	-	-	-
Tacro Properties 5, S.L.	-	-	33	-	-	-	18.614	-	60	-	-	-
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	6.928	-	570	-	-	-	4.406	-	171	-	-	-
Truliving Flex, S.L.U. (anteriormente Frankel Europe, S.L.U.)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empresas Asociadas:												
Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.)	-	-	73	-	-	-	-	-	36	-	-	-
Mile Llull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.)	-	-	65	-	-	-	-	-	32	-	-	-
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.)	-	-	28	-	-	-	-	-	14	-	-	-
Renazca, S.A.	-	-	-	-	-	-	578	-	-	-	-	-
Empresas Vinculadas:												
Edificio Hermosilla 11, S.L.	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-
	11.499	(4.585)	1.912	(10)	5	-	30.525	(4.593)	599	(9)	-	-

(*) Sociedades dependientes de GMP Nueva Residencial, S.A.U.

Los saldos a cobrar y a pagar con empresas de grupo corresponden a cuentas entre las empresas del Grupo GMP. Las sociedades que integran el Grupo GMP tienen suscrito un contrato comprometiéndose a prestarse dinero a largo plazo entre ellas, de acuerdo con la capacidad financiera de cada una en cada momento, para atender sus necesidades de liquidez. El tipo de interés será el tipo medio que pague la sociedad prestamista en cada momento por la financiación que ésta tenga a su vez, o en su defecto se aplicará el Euribor más 0,5 puntos. La Sociedad clasifica los saldos a cobrar y pagar en el largo plazo debido a que los Administradores de la Sociedad consideran que no se exigirán a lo largo del próximo ejercicio. Asimismo, se incluyen saldos con sociedades vinculadas a los consejeros, derivadas de la prestación de servicios menores de carácter operativo en el curso ordinario de la actividad.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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



Remuneraciones Recibidas	Miles de Euros	
	2025	2024
Concepto retributivo:		
Miembros del Consejo de Administración-		
Retribución fija	1.701	1.332
Retribución variable	3.997	416
	5.698	1.748
Directivos-		
Retribución fija	1.212	1.658
Retribución variable	1.374	769
	2.586	2.427

Este importe incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores y la Alta Dirección por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 19 miles euros durante los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

Por otra parte, ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutaban de ningún préstamo o anticipo adicional, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, está constituido por seis hombres y una mujer.

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

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) los Administradores de la Sociedad han efectuado a la misma las comunicaciones previstas en el apartado 3 del citado artículo, indicando que ni ellos mismos ni las personas vinculadas a éstos, según se define en el art. 231 del citado texto legal se han encontrado inmersos en situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, previstas en el citado texto legal, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Nº Medio Empleados	
	2025	2024
Titulados superiores	76	69
Personal técnico y administrativo	19	19
	95	88

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2025 y 2024, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

7

	Mujeres		Hombres		Número de Empleados	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Directivos	4	4	7	6	11	10
Jefes y técnicos	22	23	43	41	65	64
Administrativos y comerciales	13	13	4	4	17	17
Oficios varios y subalternos	-	-	2	3	2	3
	39	40	56	54	95	94

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2025 y 2024, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2025	2024
Oficios varios y subalternos	5	5
	5	5

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas	
	2025	2024
Servicios de auditoría y relacionados:		
Servicios de auditoría	157	154
Otros servicios de verificación	1	1
	158	155
Servicios profesionales:		
Otros servicios	-	-
	-	-

20.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 140 miles de euros (141 miles de euros en 2024).

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2025 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos hasta la fecha de formulación que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.



GMP Property SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Evolución del mercado y situación de la sociedad

Entorno económico

En 2025, la economía española mostró una evolución positiva, con un crecimiento del PIB cercano al 2,8%, situándose por encima de la media europea. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por la demanda interna, especialmente por el consumo de los hogares y la inversión, mientras que el sector exterior tuvo una contribución negativa debido al mayor aumento de las importaciones frente a las exportaciones.

El mercado laboral continuó mejorando, con un incremento del empleo y una reducción de la tasa de paro hasta aproximadamente el 10,5%. Por su parte, la inflación se moderó hasta situarse en el 2,8%, aunque todavía se vio afectada por algunas tensiones, especialmente en el ámbito energético.

A pesar de un contexto internacional marcado por la incertidumbre y la debilidad de otras economías europeas, España mostró una notable resiliencia. Sin embargo, persisten algunos problemas estructurales, como la baja productividad y la dependencia del consumo interno como motor principal del crecimiento.

En conjunto, 2025 fue un año de crecimiento sólido y estabilidad económica.

Mercado de alquiler de oficinas en Madrid

El mercado de oficinas en Madrid cerró 2025 con un desempeño positivo. Madrid registró una contratación anual de 486.000 m², una ligera caída del 7% interanual, pero todavía por encima de la media de los últimos cinco años, lo que confirma un mercado estable y con demanda sostenida.

Se observó además un cambio significativo en los patrones de búsqueda: tras tres ejercicios de predominio dentro de la M-30, los mercados periféricos capturaron el 52% de la demanda, reflejando una ampliación del mapa de ubicaciones de interés para los ocupantes.

La disponibilidad también registró ajustes. Madrid cerró 2025 con una tasa del 10,4%, reduciendo 0,6 puntos porcentuales respecto al inicio del año. Las caídas más notables se dieron en el CBD y en Centro Ciudad, donde la escasez de espacios de calidad se mantiene como un factor estructural.

En Madrid, la renta prime alcanzó los 43,75 €/m²/mes (+4%), mientras que en Centro Ciudad se situó en 27,50 €/m²/mes (+6%)

El comportamiento confirma una presión al alza en las rentas, apoyada en la limitada disponibilidad de espacios de calidad.

Por el lado de la inversión, 2025 se cerró con 2.165 millones de euros, un crecimiento del 36% respecto al año anterior.

En Madrid, el 84% del volumen se destinó a ubicaciones centrales, reflejando una clara preferencia por activos consolidados y estratégicamente situados.

Desarrollo de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad, por sí misma o a través de sus participadas, ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles.

En los 245.000 m² de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 92,1% (en el 2024 fue el 94,1%). La Sociedad tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el

mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido la Sociedad). La Sociedad, en el ejercicio 2025, ha iniciado una nueva línea de negocio denominado "Flex Living" adquiriendo, a través de su filial Truliving Flex, S.L.U., a la sociedad Truliving Vallecas, S.L.U. propietaria de un edificio en explotación en la zona del Ensanche de Vallecas de Madrid con una ocupación media del 93,7% en 2025. La Sociedad ha constituyó en 2023 una "joint venture" con Euro Cervantes SOCIMI, S.A. y una participación del 30% para explotar 3 edificios en Barcelona.

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) se sitúa en los 106,3 millones de euros (en el 2024 fue de 96,2 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos por resoluciones anticipadas de contratos de alquiler, facturación de obras al grupo y a la revisión general de las rentas de los contratos con un IPC del 2,8%, neto de una menor ocupación media.

Del mismo modo, el EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro, de resultado por enajenación de inmovilizado y de otros gastos e ingresos no asociados a la explotación) ha subido hasta los 67,8 millones de euros (importe superior a los 58,9 millones de euros del año 2024), por lo expresado en el párrafo anterior.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, la Sociedad tiene referenciada deuda financiera por importe de 475 millones de euros cubiertos por SWAP´s al 0,113% y -0,247% con vencimiento en 2026, al 2,106% con vencimiento en 2030 y al 2,368% con vencimiento en 2032.

El coste medio de la deuda ha sido el 2,02% (en 2024 fue el 2,20%) y la Sociedad tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay vencimientos de préstamos por importes significativos hasta 2026.

El riesgo de liquidez se gestiona utilizando una previsión de tesorería, que se actualiza y detalla mensualmente, y un presupuesto de tesorería anual.

Principales riesgos

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por la Sociedad, de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo GMP de la que es cabeza la Sociedad.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo GMP.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura

de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

Los Administradores de la Sociedad consideran suficiente, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2025.

Riesgo fiscal

La Sociedad y algunas de sus sociedades dependientes, que son Titan 4, S.L.U. (anteriormente denominada Inmoaccess, S.L.U.), Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente denominada Engage Inversiones 2014, S.L.U.), Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente denominada Renta Apartamentos, S.L.U.) y Tacro Properties 5, S.L., así como determinadas sociedades asociadas que son Mile Avila, S.L. (anteriormente denominada Bellersil Property, S.L.), Mile Lull, S.L. (anteriormente denominada Fustor SPV 2019, S.L.) y Mile Badajoz, S.L. (anteriormente denominada Maskep SPV 2019, S.L.), están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión directa 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 (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2025.

Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con un fondo de maniobra negativo de 556.354 miles de euros, principalmente causado por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado concedido a la Sociedad. En este contexto, la Dirección ha elaborado un presupuesto de caja para los próximos doce meses a la formulación en el que se contemplan, entre otras hipótesis, la refinanciación de dicho préstamo.

Plazo de pago a proveedores

La Sociedad está negociando con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	53	39
Ratio de operaciones pagadas	54	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	102

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	48.054	28.132
Total pagos pendientes	2.746	560

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	36.989	24.660
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	77%	88%
Número de facturas	4.918	4.956
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	71%	99%

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha adquirido acciones propias, el detalle de la adquisición es el siguiente:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2025 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.137	0,49	-	-	65,87	2,43	176

Medioambiente

La Sociedad desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parques empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente derivado de su actividad, así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2024 la Sociedad ha renovado por 3 años, hasta 2027, la certificación AENOR de su sistema integrado de gestión de Medio Ambiente, Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo según las Normas UNE-EN-ISO 14001:2015 "Sistemas de Gestión Ambiental", UNE-EN-ISO 9001:2015 "Sistemas de Gestión de la Calidad" y UNE-EN-ISO 45001:2018 "Sistemas de Seguridad y Salud en el Trabajo. Ello representa el firme compromiso que la Sociedad tiene



con la conservación del medio ambiente, la calidad y la salud y el bienestar de las personas desde que, en 2009, fue la primera inmobiliaria de España en certificarse.

Desde 2019, la Sociedad es neutra en emisiones de carbono de alcance 2, mediante la adquisición del 100% de la energía eléctrica de origen renovable, tanto para nuestra sede corporativa como para las zonas comunes y privativas de los edificios del portfolio que controlamos directamente. En 2021, la Sociedad aprobó un Plan Estratégico de Descarbonización 2030. El Plan adquiere el compromiso de conseguir en 2030 una reducción mínima del 69% para las emisiones de alcance 1 y 2 respecto a 2017, así como de colaborar con nuestros clientes para favorecer la reducción y compensación de las emisiones derivadas de su actividad en el espacio privativo de sus oficinas. El ejercicio 2020 cerró con neutralidad en carbono de todas las emisiones de control directo de alcance 1 y 2 del portfolio, que se mantiene como objetivo del Plan para los siguientes ejercicios.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y el desarrollo profesional de los trabajadores. De manera especial, la Sociedad, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos. Por otro lado, desde GMP se fomenta la participación activa de los empleados. A través del programa "GMP Innova" se recogen todas las iniciativas de los empleados y se trabaja para que sus ideas aporten valor a la compañía.

Política de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

No se han producido hechos posteriores significativos hasta la fecha de formulación que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025.

Información adicional sobre sociedades participadas al 31 de diciembre de 2024:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Capital Social	Reservas	Aportaciones de Socios	Resultado 2024	Miles de Euros			Valor Neto Contable (Nota 9.2)
								Patrimonio Neto	Valor Teórico	Plusvalías Tácticas	
Grupo: Titan 4, S.L.U. (anteriormente Innoaccess, S.L.U.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	3.047	12.658	-	1.800	17.506	17.506	24.504	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U. (3)	Promoción inmobiliaria	Luchana, 23 – Madrid	100	6.391	15.973	67.181	23.770	113.315	113.514	13.616	127.130
Edificio Titan 8, S.L.U. (anteriormente Renta Apartamentos, S.L.U.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	23.735	22.996	-	1.218	47.948	47.948	12.439	25.652
Renta Gestión Puencarral S.L.U. (1)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	25.186	(14.169)	38.500	(1.339)	48.178	48.178	10.359	41.753
Edificio Castellana 77, S.L.U. (anteriormente Engage Inversiones 2014, S.L.U.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	503	13.706	-	3.291	17.500	17.500	69.741	37.106
Valdebebas, S.L.U. (anteriormente Edificio Velázquez 104, S.L.U.) (1)	Promoción inmobiliaria	Luchana, 23 – Madrid	100	36	(11)	-	(8)	18	18	-	18
Tacro Properties 5, S.L. (1)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	1.208	10.682	30.400	591	42.881	42.881	20.063	52.442
Asociada: Mile Avila, S.L. (anteriormente Bellersil Property, S.L.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	30	3	(7.498)	15.905	(1.391)	7.019	2.106	5.760	7.866
Mile Lull, S.L. (anteriormente Fustor SPV 2019, S.L.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	30	3	(9.451)	12.467	(1.811)	1.209	363	5.468	5.831
Mile Badajoz, S.L. (anteriormente Maskep SPV 2019, S.L.) (2)	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	30	3	(5.720)	15.930	(1.843)	8.370	2.511	2.559	5.070
Renazca, S.A. (2)	Promoción inmobiliaria	Paseo de la Castellana, 81- Madrid	45,52	110	(2.320)	-	917	(1.293)	(569)	-	-
317.311											

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas por Deloitte.

(3) La Sociedad tiene participaciones en las siguientes empresas: el 100% en Camposol Sun & Beach S.L., en Colinas Green Golf, S.L., y en Colinas Golf Residencial, S.L. El objeto social de todas estas sociedades es la promoción inmobiliaria. Los fondos propios incluyen el efecto de las participadas. Igualmente, las plusvalías tácticas consideran el efecto de estas participadas (corresponden principalmente a Colinas Golf Residencial, S.L.).

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP Property Socimi, S.A., reunido el 25 de marzo de 2026 formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2025 y Anexo, que se extienden en 67 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.

D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Alberto Terol Esteban
Vocal

Euro Fairview Private Limited
Representante: D. Andrey Urzhumtsev
Vocal

D. Julio Díaz-Freijo Cerecedo
Consejero

Dña. Eva María Abans Iglesias
Consejero

D. Juan Fernandez-Aceytuno Sáenz de
Santamaría
Consejero

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO
DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA**



Abril 2026

Índice

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD	1
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL	2
3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN	4
4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS	6
5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA	7
6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	8

1. INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de Gmp Property SOCIMI, S.A. (en adelante "Gmp") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (Texto Refundido) (la "Circular 6/2018").

1.1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Gmp Property SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Luchana 23, y con N.I.F. A28396042.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "Monthisa Parque, S.A." por medio de escritura elevada a público el día 23 de abril de 1974 ante el Notario de Madrid, D. Ángel Aguiar García, bajo el número 899 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.413, Folio 36, Sección 8, Hoja M-547.405, Inscripción 1ª y fecha 29 de septiembre de 1976.

Con fecha 30 de marzo de 1998 se acordó un cambio de denominación social a "Grupo Monthisa Parque, S.A." por medio de escritura elevada a público el día 23 de abril de 1998 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 857 de su protocolo.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.718, Folio 184, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 28 y fecha 28 de mayo de 1998.

Adicionalmente, con fecha 11 de enero de 2000 se acordó un nuevo cambio de denominación social pasando a denominarse "Gmp, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.", por medio de escritura elevada a público el día 21 de enero de 2000 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 180 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.617, Folio 203, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 32 y fecha 8 de febrero de 2000.

El 30 de septiembre de 2014 la Sociedad nuevamente modificó su denominación a "Gmp, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A." tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2014, por medio de escritura elevada a público el día 29 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.226 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 24.450, Folio 201, Sección 8ª, Hoja M-63.578, Inscripción 90 y fecha 30 de septiembre de 2014.

Por último, el 16 de marzo de 2015 se acordó un nuevo cambio de denominación social, pasando a la denominación actual, "Gmp Property SOCIMI, S.A." por medio de escritura elevada a público el día 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 694 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 24.450, Folio 205, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 93 y fecha 1 de junio de 2015.

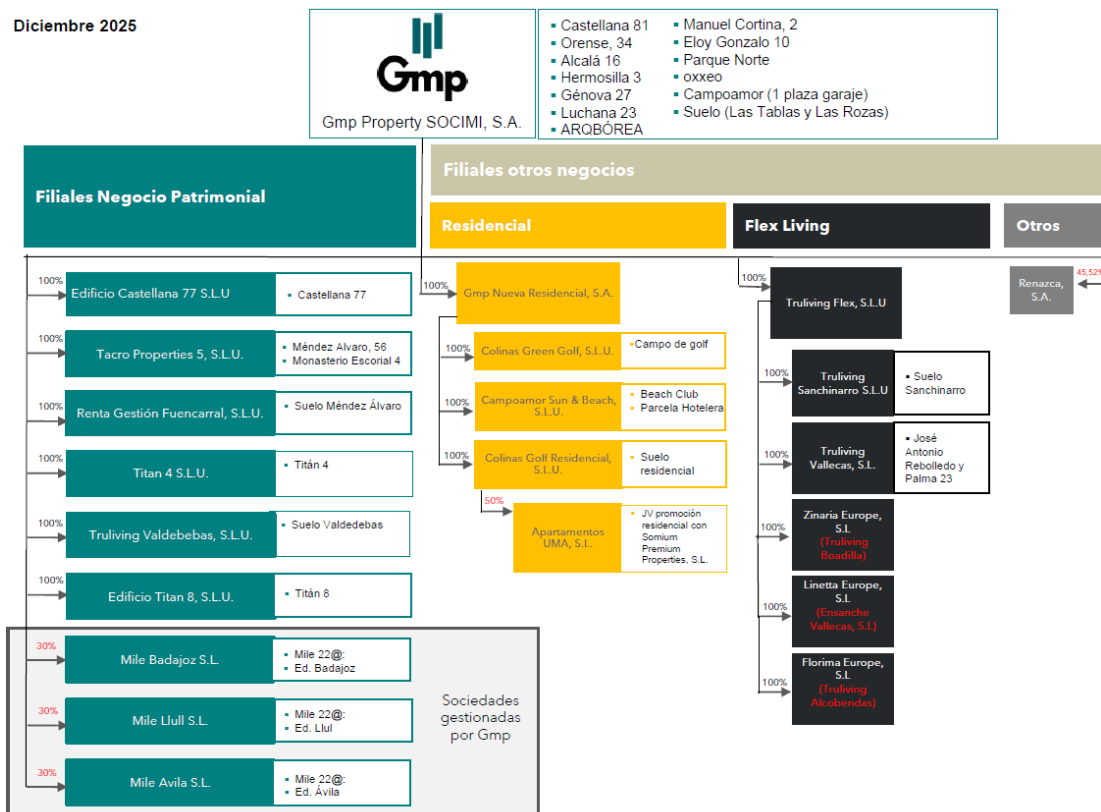
Con fecha 30 de septiembre de 2014 la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial para SOCIMIs, previsto en la ley de SOCIMIs.

La Sociedad cotiza en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), segmento SOCIMI, desde el 29 de julio de 2016.

El grupo Gmp se caracteriza por su enfoque patrimonialista de inversión, gestión y desarrollo de su propia cartera de inmuebles, centrada principalmente en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en Madrid. Otras áreas de actividad del grupo Gmp son: la adquisición y gestión del suelo, así como el desarrollo de turismo residencial al sur de Alicante, denominado Las Colinas Golf & Country Club, y Flex Living, una nueva línea de negocio en fuerte expansión que responde a la creciente demanda de soluciones residenciales temporales y de alta calidad, alineadas con los nuevos estilos de vida urbanos y profesionales.

Tanto la elaboración como la supervisión y el control de la información financiera y operativa de la Sociedad se realiza internamente.

El sociograma de grupo Gmp a cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:



2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

El Consejo de Administración de Gmp es el máximo órgano de decisión de la Sociedad y responsable de la supervisión y control de su gestión, velando para que la información financiera se elabore conforme a la normativa aplicable y refleje adecuadamente la situación y los resultados de la Sociedad.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran:

- La formulación de las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión consolidados, y su presentación a la Junta General.

- La supervisión de la eficacia del sistema de control interno, de la gestión de riesgos y del proceso de elaboración y presentación de la información financiera, con el apoyo de la Comisión de Auditoría.
- La definición de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, así como la supervisión de su ejecución.
- La prevención, identificación y adecuada gestión de los conflictos de interés, de conformidad con la normativa aplicable.

El Consejo de Administración de Gmp se reúne, al menos, con carácter trimestral.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Francisco Luis Montoro Alemán (Presidente / Consejero Delegado)
- D. Antonio Montoro Alemán (Vicepresidente/ Consejero)
- D. Ricardo Montoro Alemán (Vicepresidente/ Consejero)
- Euro Fairview Private Limited (representada por D. Andrey Urzhumtsev) (Consejero)
- D. Alberto Terol Esteban (Consejero)
- D. Juan Fernandez-Aceytuno Sáenz de Santamaría (Consejero)
- D. Julio Cesar Díaz-Freijo Cerecedo (Consejero)
- Dña. Eva Abans Iglesias (Consejera)

El secretario no consejero es D. Jose Antonio Escalona de Molina.

La Sociedad gestiona internamente la llevanza de los libros diarios, así como de la preparación del paquete de Reporting que la Sociedad elabora.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada semestral y una auditoría a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, "Deloitte".

Grupo Gmp considera la gestión de riesgos como un elemento esencial para garantizar la adecuada consecución de sus objetivos, la continuidad del negocio y el cumplimiento de sus responsabilidades frente a sus grupos de interés.

En este sentido, el Grupo dispone de un **Sistema de Gestión de Riesgos Empresariales** orientado a identificar, evaluar, gestionar y mitigar los riesgos asociados a su actividad, incluyendo aquellos relacionados con el cumplimiento normativo. Asimismo, cuenta con un **Sistema de Gestión de Riesgos Penales y Antisoborno**, enfocado en la mitigación del riesgo de comisión de actividades ilícitas, prestando especial atención a blanqueo de capitales, la corrupción y el fraude.

La **Política de Cumplimiento**, se configura como un elemento clave dentro de este marco, estableciendo los principios y pautas de actuación que deben regir el desempeño profesional, promoviendo una conducta diligente, responsable e íntegra, alineada con el Código de Conducta.

El grupo Gmp mantiene un firme compromiso con los principios de ética empresarial y la transparencia en todos los ámbitos de operación. Este compromiso, se refleja a través del **Código de Conducta**, actualizado en 2025, que recoge los principios que deben guiar la actuación de todos los profesionales del Grupo, destacando el cumplimiento de la legalidad y de la normativa interna como principio fundamental. Adicionalmente, para garantizar una gestión eficaz de los riesgos y su cumplimiento, grupo Gmp cuenta con:

- **Políticas y procedimientos internos** adecuados a la actividad del Grupo, orientados a prevenir y mitigar los riesgos asociados a su operativa.
- **Órganos de control**, como el Comité de Riesgos y la Comisión de Auditoría, que disponen de los recursos necesarios para el adecuado desempeño de sus funciones.

- **Mecanismos de supervisión y seguimiento continuo**, que implican a toda la organización, especialmente a los responsables de cada área, quienes deben participar activamente en los procesos de autocontrol y verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y protocolos del Grupo.
- Un **Canal Ético**, que permite la comunicación confidencial, e incluso anónima, de posibles incumplimientos o consultas en materia de ética, constituyendo un elemento clave del sistema de cumplimiento.

En conjunto, estos elementos configuran un marco de control orientado a asegurar el cumplimiento normativo y la integridad en la actuación de grupo Gmp.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

El Grupo Gmp dispone de 2 programas de contabilidad para la gestión contable y analítica de sus áreas de negocio y 1 programa de gestión del negocio patrimonial:

- Microsoft Dynamics 365 Business Central: sistema ERP en la nube todo-en-uno que integra finanzas, ventas, compras, inventario y operaciones. Se utiliza en las áreas de negocio patrimonial y Flexliving.
- SAGE: programa de contabilidad que sólo se utiliza en el área de negocio de Las Colinas Golf & Country Club
- PIP integrado en Microsoft Dynamics 365 Business Central (vertical) (Plataforma de Información Patrimonial): programa de gestión del negocio patrimonial.

Existe una definición de usuarios y funcionalidades a las que pueden acceder dentro de su ámbito de desempeño los usuarios. Junto a una gestión de validaciones de firmas para la activación/liquidación del contrato, en la reunión periódica del departamento financiero/comercial/jurídico, se hace una revisión del estado, como de la entrega de las garantías recogidas en la misma.

Facturación

Una vez que el proceso de negociación ha terminado comienza la fase de contabilización. Con la información recogida en el PIP se procede a la emisión de las correspondientes facturas. El departamento de administración emite las facturas de ventas/alquiler, se revisan y se envían automáticamente al cliente en formato "factura electrónica".

Gestión del cobro

Tras la contabilización de los asientos, Business Central genera de manera automática la remesa de recibos domiciliados, que se envía al banco para su cobro antes de los cinco primeros días del mes. El departamento de administración se encarga de verificar el cobro de las ventas, contabilizándolo.

En caso de alguna circunstancia de impago, retraso o disconformidad por parte del cliente, el Departamento financiero contacta con el inquilino para la resolución de dicha circunstancia, se comunica al departamento comercial y jurídico en una reunión periódica de la situación de impagos de renta/garantías.

Registro de asientos contables

El registro de las ventas se realiza de manera automática. El jefe de Administración es el último responsable de que este registro se realice de manera adecuada. El PIP, integrado en Microsoft Dynamics 365 Business Central (vertical) (programa de gestión), vuelca los datos en Business Central (ERP) y se genera el correspondiente asiento contable.

Gestión del pago

La forma de pago habitual es confirming, excepto excepciones justificadas. Los vencimientos de pago se agrupan de forma quincenal (2 pagos al mes, días 15 y 30 de cada mes).

El proceso se inicia con la emisión y aprobación del pedido de compra, seguido de la revisión y contabilización de las facturas por el departamento de contabilidad. Estas son validadas por el responsable del pedido y el director del área correspondiente. Posteriormente, contabilidad registra las facturas y genera las órdenes de pago, que son autorizadas por el Director Financiero y enviadas al banco. Antes de la ejecución del pago, el responsable de contabilidad verifica que las órdenes se corresponden con las subidas al banco y solicita la aprobación electrónica mancomunada del COO y del Director General de Negocio.

Si la remesa supera un importe debe ser también aprobada por el Presidente/Consejero Delegado o por los Vicepresidentes según el caso. Una vez la remesa está validada, se envía la orden al banco. Posteriormente se contabiliza.

Informes analíticos

Previo a la generación de la información analítica y financiera el Departamento de Control de Gestión activa unos procesos automáticos para detectar descuadres, errores de imputación, etc.

El Departamento de Control de Gestión genera los informes analíticos y financieros automáticamente utilizando las herramientas a tal efecto en el programa de contabilidad.

Mediante los informes analíticos se obtiene información detallada de todos los activos inmobiliarios de la sociedad, Flexliving y de las áreas del negocio Las Colinas Golf & Country Club (residencial, golf, alojamiento, restauración, etc.). Estos informes se vuelcan en Excel para que tengan un formato adaptado a la presentación que se lleva a los distintos comités.

Informes financieros

Los estados financieros de las distintas compañías del Grupo los genera automáticamente Business Central y SAGE en el formato interno.

La consolidación de los estados financieros del Grupo se hace en formato Excel debido a la variedad de ajustes de consolidación a considerar.

El Departamento de Control de Gestión elabora mensualmente un reporting en el que se analiza en profundidad todas las áreas de negocio del Grupo.

En una primera parte se presenta toda la información analítica con las explicaciones de las variaciones, con respecto al presupuesto del año, y cualquier acontecimiento destacable que haya que incluir.

En una segunda parte se detalla la información financiera en la que se muestran los estados financieros, en formato interno, comparados con el presupuesto del año a nivel consolidado (IFRS).

En el caso de necesitar unos estados financieros en formato cuentas anuales, los programas BC y SAGE disponen de una funcionalidad de Estados Financieros para cuentas anuales que genera dicha información de cada empresa individualmente, mapeando las cuentas a

sus respectivas categorías en el balance y cuenta de resultados. Para el consolidado se vuelca esta información en un Excel y se realiza la consolidación correspondiente.

Así mismo, antes de su publicación, Gmp también somete a información de la Comisión de Auditoría: las cuentas anuales auditadas y la revisión limitada semestral de los estados financieros intermedios auditados, así como las participaciones significativas y hechos relevantes. Posteriormente las cuentas anuales son formuladas por el Consejo de Administración y aprobados por la Junta de Accionistas.

Tras la incorporación de Gmp al BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), las actualizaciones realizadas en la web del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) así como en su registro han sido consecuencia de la publicación de hechos relevantes o información financiera a efectos del cumplimiento de la normativa del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), estando a disposición de los interesados.

Para asegurar la coincidencia de información remitida al mercado con las presentaciones corporativas, Gmp procede de la siguiente manera; tanto las presentaciones corporativas (elaboradas mensualmente) como la información al mercado son siempre elaboradas por el Departamento Financiero, velando éste por la consistencia de dicha información. El Departamento Financiero mantiene una fluida relación con el Asesor Registrado siendo receptor de todos sus comentarios y aclarando todas las dudas que puedan surgir. La información revisada y contrastada oportunamente se somete a la aprobación del Comisión de Auditoría como requisito previo anterior a la comunicación al mercado.

4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Grupo está expuesto continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. El Grupo ha implementado un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

- a) **Riesgo de mercado:** Gmp realiza su actividad en el mercado inmobiliario que está sujeto a las incertidumbres propias relativas a ciclos macroeconómicos, competencia, cambios normativos, etc.
- b) **Riesgo de Crédito:** es atribuible principalmente a deudas por arrendamientos. En un entorno normalizado, no se consideran significativos al establecerse pagos por adelantado o a mes vencido y existir fianzas y avales bancarios para evitar impagos.
- c) **Riesgo de tipo de interés:** Gmp utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.
- d) **Riesgo de liquidez:** este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones en negocios, vencimiento de deudas, necesidades de circulante etc. y los orígenes de fondos provenientes de recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo, financiación bancaria en sus distintas modalidades, operaciones en mercados de capitales y desinversiones.

El objetivo es mantener un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de las facilidades crediticias contratadas en función de las necesidades de fondos previstas a corto, medio y largo plazo.

- e) **Gestión del capital:** Gmp mantiene una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

- f) **Riesgo fiscal:** Gmp se encuentra informada mediante sus asesores de cualquier tipo de modificación fiscal, y del régimen Socimi en particular.
- g) **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Asimismo, de cara a **la fiabilidad de la información financiera** y contable y su operativa, Gmp considera los siguientes como aquellos más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad del Grupo.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial del Grupo.

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA

Gmp cuenta con una Comisión de Auditoría, órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en la supervisión de la eficacia del sistema de control interno, la gestión de riesgos y el proceso de elaboración y presentación de la información financiera, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y en el Reglamento del Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría está compuesta por D. Alberto Terol Esteban (Presidente), Euro Fairview Private Limited, representada por D. Andrey Urzhumtsev, D. Julio Díaz Feijo Cerecedo y Dña. Eva Abans Iglesias.

Entre sus principales funciones se encuentran:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento, reelección o sustitución del auditor de cuentas, así como las condiciones de su contratación.
3. Supervisar la eficacia del sistema de control interno de la Sociedad y de su grupo, así como de los sistemas de gestión de riesgos.
4. Analizar, junto con el auditor de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
5. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
6. Supervisar la actividad de la función de auditoría interna y velar por su independencia.
7. Establecer y mantener relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su

independencia, así como evaluar los resultados de cada auditoría y la respuesta del equipo directivo a sus recomendaciones.

8. Emitir anualmente un informe sobre la independencia del auditor de cuentas.
9. Informar sobre las operaciones vinculadas que deban ser aprobadas por el Consejo de Administración o la Junta General.
10. Revisar periódicamente la estrategia y, en su caso, política de sostenibilidad de la Sociedad, así como analizar las tendencias normativas relevantes en esta materia.
11. Proponer o impulsar la realización de revisiones específicas cuando resulte necesario.
12. Supervisar los canales internos de comunicación de irregularidades y su adecuado funcionamiento.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

Gmp cuenta con un Asesor Registrado, así como asesores legales que analizan la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado verificando su consistencia y que se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB).