

Barcelona, a 14 de abril de 2026

Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Tander**”), 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 MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) por medio de la presente publica la siguiente información financiera anual correspondiente al ejercicio 2025:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Se informa de que la Sociedad ha revisado el Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno, publicándose una actualización del mismo a fecha 14 de abril de 2026.

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

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Antoine Chawky

Presidente del Consejo de Administración
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.

**TANDER INVERSIONES SOCIMI S.A.
y sociedades dependientes**

**Cuentas anuales correspondientes
al ejercicio terminado en 31.12.2025**

ÍNDICE

- 1- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales de Tander Inversiones Socimi S.A. emitido por un Auditor independiente
- 2- Cuentas Anuales e informe de Gestión de Tander Inversiones Socimi S.A. correspondientes al ejercicio terminado en 31.12.2025
- 3- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales consolidadas de Tander Inversiones Socimi S.A. y sus filiales emitido por un Auditor independiente
- 4- Cuentas Anuales consolidadas e informe de Gestión Consolidado de Tander Inversiones Socimi S.A. y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado en 31.12.2025

Diputació, 260
08007 – Barcelona
España
+34 934 050 855
www.forvismazars.com/es



TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría emitido por un
Auditor Independiente**

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

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.** (la Entidad), 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 Entidad 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 Entidad 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias e Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Tal como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Entidad se dedica directa e indirectamente a través de sus inversiones en sociedades del grupo, a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” por importe de 110.555 miles de euros, así como saldos en “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo”, cuyo activo está formado fundamentalmente por Inversiones inmobiliarias, por importe de 44.787 miles de euros.

La Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, tanto gestionados directamente como a través de sus inversiones en empresas del grupo, utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

Dada la significatividad de los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” e “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo”, el grado de incertidumbre y los juicios de valor existentes en las estimaciones relativas a los métodos de valoración aplicados, hemos considerado la evaluación de los indicios de deterioro y, en su caso, la determinación del valor recuperable o el valor neto de realización de dichos activos un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido un entendimiento del diseño e implementación del proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias y de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- Hemos verificado que la dirección ha obtenido valoraciones de terceros independientes.
- Hemos revisado la metodología y las hipótesis empleadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de determinar si las hipótesis utilizadas son razonables y comprobar la adecuación del método y metodología de valoración utilizadas.
- Hemos contrastado el valor recuperable y el valor neto de realización obtenido de las tasaciones de las Inversiones inmobiliarias y de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 con el valor neto contable incluido en los registros contables. Asimismo, hemos comprobado que el deterioro registrado, o en su caso, la reversión del mismo se corresponde con las valoraciones de terceros independientes obtenidas para cada uno de los elementos.
- Asimismo, hemos obtenido la confirmación de independencia, competencia e integridad de los tasadores que son expertos independientes contratados por la Entidad.
- Por último, se ha verificado que en las Notas 4.3, 4.4, 4.6, 8 y 11 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

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 Entidad 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 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 Entidad, 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 Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Entidad 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.

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 Entidad 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 Entidad 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.

Barcelona, 13 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189

Xoan Jovaní Guiral
ROAC N°21417

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL CØL·L3G1

FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 20/26/07236

IMPORT COL·LEGIAL: 96.00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		156.520.820	156.086.044
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	6	-	-
II. Inmovilizado material	7	2.839	-
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	2.839	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	8	110.555.029	111.348.042
1. Terrenos	8	87.473.527	87.574.569
2. Construcciones	8	23.081.502	23.773.473
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	8	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		44.786.586	43.922.517
1. Instrumentos de patrimonio	11.1	26.617.803	25.953.734
2. Créditos a empresas del grupo	11.2	18.168.783	17.968.783
V. Inversiones financieras a largo plazo	12	1.176.366	815.485
4. Derivados	15.2	359.281	-
5. Otros activos financieros	12	817.085	815.485
B) ACTIVO CORRIENTE		3.508.488	2.309.490
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		41.421	284.400
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		40.744	63.499
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	7.295
3. Deudores varios	19	-	212.252
4. Personal		-	-
5. Activos por impuesto corriente	16	677	1.354
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.077.435	549.777
2. Créditos a empresas del grupo	11.2, 19.1	1.076.302	349.550
5. Otros activos financieros	11.3, 19.1	1.133	200.227
V. Inversiones financieras a corto plazo		-	10.988
5. Otros activos financieros		-	10.988
VI. Periodificaciones a corto plazo		15.536	16.394
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	2.374.096	1.447.931
1. Tesorería	13	2.374.096	1.447.931
TOTAL ACTIVO		160.029.308	158.395.534

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by:  1DE351EB9159452...	Signed by:  D323444B9383463...	Firmado por:  D2CE60E14BA742D...	DocuSigned by:  830FB6AC6072418...	Firmado por:  5302E530C57648C...
---	---	--	---	---

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Balance a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
A) PATRIMONIO NETO		79.762.885	67.685.190
A-1) FONDOS PROPIOS		79.403.604	67.685.190
I. Capital		9.389.399	8.536.399
1. Capital escriturado	14	9.389.399	8.536.399
II. Prima de emisión	14	64.947.608	54.924.855
III. Reservas		2.536.214	2.329.937
1. Legal y estatutarias	14	1.688.573	1.484.148
2. Otras reservas		847.641	845.789
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	14	(160.995)	(150.248)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio	3	2.691.378	2.044.247
VIII. (Dividendo a cuenta)		-	-
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		359.281	-
II. Operaciones de cobertura	15.2	359.281	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		78.426.552	37.519.119
II. Deudas a largo plazo		76.914.392	23.670.640
2. Deudas con entidades de crédito	15	75.939.947	22.721.195
5. Otros pasivos financieros	15	974.445	949.445
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15, 19.1	1.512.160	13.848.479
IV. Acreedores comerciales no corrientes	15	-	-
C) PASIVO CORRIENTE		1.839.871	53.191.225
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		1.385.841	52.664.932
2. Deudas con entidades de crédito	15	1.372.064	52.664.932
5. Otros pasivos financieros	15	13.777	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.1	-	16.439
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		454.030	509.854
3. Acreedores varios	15	76.264	182.986
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		36.075	-
5. Pasivos por impuesto corriente		-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	341.691	326.868
VI. Periodificaciones a corto plazo		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		160.029.308	158.395.534

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by:
Antoine Chauky
11DE351EB9159452...

Signed by:
André Mea
D:323444B9383483...

2

Fi rmado por:
Daniel Maura
D:2CE80E14BA7429...

DocuSigned by:
Mario Chishom
8:30FB8AC8072418...

Fi rmado por:
[Signature]
5:302E530C57848C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2025	Ejercicio finalizado el 31.12.2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		5.874.183	5.010.594
b) Prestaciones de servicios	18.1	5.874.183	5.010.594
5. Otros ingresos de explotación		233.311	302.252
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		233.311	302.252
6. Gastos de personal		(528.158)	(537.054)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(445.288)	(451.919)
b) Cargas sociales	18.2	(82.870)	(85.135)
7. Otros gastos de explotación		(777.783)	(1.127.183)
a) Servicios exteriores		(555.845)	(940.715)
b) Tributos		(221.938)	(186.468)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	(681.977)	(683.319)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(111.443)	-
a) Deterioros y pérdidas		(111.443)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		-	101.535
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.008.133	3.066.825
13. Ingresos financieros		1.014.593	1.022.167
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		287.842	283.889
a1) En empresas del grupo y asociadas	11.1	287.842	283.889
a2) En terceros		-	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		726.751	738.278
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	-
a2) En terceros		726.751	738.278
14. Gastos financieros	18.3	(2.825.417)	(2.044.745)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(275.029)	(523.597)
b) Por deudas con terceros		(2.550.388)	(1.521.148)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		494.069	-
a) Deterioros y pérdidas		494.069	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.316.755)	(1.022.578)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.691.378	2.044.247
18. Impuesto sobre beneficios	16	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		2.691.378	2.044.247

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by:
Antoine Chauky
1DE351EB9159452...Signed by:
Andre Mea
D323444B9363463...

3

Firmado por:
Daniel Mayans
D2CE80E14BA742D...DocuSigned by:
Mario Chisholm
830FB8AC6072418...Firmado por:
[Signature]
5302E530C57646C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025
(Expresado en Euros)**

	31.12.2025	31.12.2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.691.378	2.044.247
II. Por coberturas de flujos de efectivo	359.281	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3.050.659	2.044.247

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by: *Antoine Chevillard Mea* Signed by: *Antoine Chevillard Mea* D:323444B9383483...
Firmado por: *Daniel Mayans* D:2CE60E14BA742D...
DocuSigned by: *Mario Chisholm* D:30FB8AC8072418...
Firmado por: *Mario Chisholm* 5:102E530C57846C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.


**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)**

	Capital escriturado (Nota 14)	Prima de emisión (Nota 14)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Ajuste por Cambio de Valor	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	8.536.399	54.924.855	2.217.085	(150.646)	1.079.937	-	66.607.630
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	8.536.399	54.924.855	2.217.085	(150.646)	1.079.937	-	66.607.630
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.044.247	-	2.044.247
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	4.858	398	(971.943)	-	(966.687)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(971.943)	-	(971.943)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	4.858	398	-	-	5.256
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	107.994	-	(107.994)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	107.994	-	(107.994)	-	-
C. SALDO FINAL AL 31.12.2024	8.536.399	54.924.855	2.329.937	(150.248)	2.044.247	-	67.685.190
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	8.536.399	54.924.855	2.329.937	(150.248)	2.044.247	-	67.685.190
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.891.378	359.281	3.050.659
II. Operaciones con socios o propietarios	853.000	10.022.753	1.852	(10.747)	(1.839.822)	-	9.027.036
1. Aumentos de capital	853.000	10.022.753	-	-	-	-	10.875.753
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.839.822)	-	(1.839.822)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	1.852	(10.747)	-	-	844.105
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	204.425	-	(204.425)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	204.425	-	(204.425)	-	-
E. SALDO FINAL AL 31.12.2025	9.369.399	64.947.608	2.536.214	(160.995)	2.891.378	359.281	79.762.885

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by:

 1f1e351e89159452...

Signed by:

 D323444B9363463...

Firmado por:

 D:2CE80E14BA742D...

DocuSigned by:

 8:30FB8AC6072418...

Firmado por:

 5:302E530C57848C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2025	Ejercicio finalizado el 31.12.2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	2.691.378	2.044.247
2. Ajustes del resultado.		2.110.175	1.705.897
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	681.977	683.319
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	8, 11.1	(382.626)	-
g) Ingresos financieros (-).		(1.014.593)	(1.022.167)
h) Gastos financieros (+).	18.3	2.825.417	2.044.745
3. Cambios en el capital corriente.		188.013	(100.998)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		242.979	(171.540)
c) Otros activos corrientes (+/-).		858	(2.490)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(55.824)	73.032
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(3.516.002)	(424.512)
a) Pagos de intereses (-).		(3.803.844)	(1.541.455)
b) Cobro de dividendos (+).		287.842	283.889
c) Cobros de intereses (+).		-	833.054
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		1.473.564	3.224.634
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(175.753)	(1.098.610)
a) Empresas del grupo y asociadas		(170.908)	(930.802)
b) Inmovilizado intangible	6	(3.245)	-
d) Inversiones inmobiliarias.	8	-	-
e) Otros activos financieros.		(1.600)	(167.808)
7. Cobros por desinversiones (+).		10.988	139.629
a) Empresas del grupo y asociadas.		10.988	139.629
e) Otros activos financieros.		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(164.765)	(958.981)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(8.894)	5.257
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	14	-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(21.287)	(20.695)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		12.393	25.952
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		1.466.082	(534.335)
a) Emisión		56.038.777	4.634.000
2. Deudas con entidades de crédito (+).	15.2	56.000.000	-
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		-	4.300.000
4. Otras Deudas (+).		38.777	334.000
b) Devolución y amortización de		(54.572.695)	(5.168.335)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(52.913.383)	(1.135.715)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(1.659.312)	(3.970.000)
4. Otras deudas (-).		-	(62.620)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de		(1.839.822)	(971.943)
a) Dividendos (-).		(1.839.822)	(971.943)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(382.634)	(1.501.021)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-)		926.165	764.632
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	1.447.931	683.299
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	2.374.096	1.447.931

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

DocuSigned by:

Antoine Chauky
1DE351EB9159452...

Signed by:

Andre Mea
D323444B9363463...

Firmado por:

Daniel Mayans
D2CE60E14BA742D...

DocuSigned by:

Mario Chisholm
830FB8AC8072418...

Firmado por:

[Signature]
5302E530C57648C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "**la Sociedad**") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo su entonces socio único RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad de responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, denominación social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en Sociedad Anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 47.339, folio 183, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, Pl 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 12 de enero de 2018 en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, actualmente denominado segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity.

El objeto social de la sociedad consiste, según los estatutos actuales de la Sociedad, con carácter principal, en las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- 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 otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de la persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016, a través de la comunicación realizada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha de 23 de septiembre de 2016.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley SOCIMI**"). Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados 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 la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría todos los balances trimestrales 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 Ley SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, 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, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en su denominación la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
 - 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 SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. 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.
 - 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. El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, y deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

- g) Obligación de información: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de distribución y pago de los dividendos y la exclusión de cotización implicará la pérdida del régimen sin posibilidad de que se subsane.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, según se detalla en la nota 11.1 de la memoria, de la que es la sociedad dominante. Las sociedades dependientes se encuentran participadas íntegramente por la Sociedad. Asimismo, dichas filiales, que tienen la consideración de entidades no residentes en territorio español, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen al establecido para las SOCIMI, en cuanto a la política obligatoria o estatutaria, de distribución de beneficios. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

Con fecha 27 de marzo de 2026, los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas consolidadas del Grupo de sociedades del que la Sociedad es dominante y sus sociedades dependientes (nota 11.1).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones posteriores con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 18 de junio de 2025.

2.2. Principios contables

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivos y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la dirección, ratificadas posteriormente por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Estimación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

La dirección de la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro en sus activos mediante la estimación de su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración es que dichos requisitos son cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2025.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio año, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2.6. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

2.7. Cambios en criterios contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales, no se han producido ningún cambio de criterio contable respecto a los aplicados en todo el ejercicio.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 formulada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	2.691.378
Aplicación:	
- Reserva Legal	189.307
- Dividendos	2.502.071

Asimismo, la Junta de Accionistas del 18 de junio de 2025 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2024 y la distribución del resultado del ejercicio 2024 según se indica:

Base de reparto	2.044.247
Aplicación:	
- Reserva Legal	204.425
- Dividendos	1.839.822

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha realizado ningún reparto de dividendos a cuenta de la distribución del resultado del ejercicio.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Aplicaciones informáticas

Se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas y aplicaciones informáticas siempre que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Su amortización se realiza de forma sistemática, aplicando un criterio lineal en un periodo de tres años.

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurren.

4.2. Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste del inmovilizado material construido por la Sociedad se determina siguiendo los mismos principios que si fuera un inmovilizado adquirido. La capitalización del coste de producción se realiza con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización, mejora, sustitución o renovación que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil del bien, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes o elementos sustituidos o renovados.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Los gastos periódicos de conservación, reparación y mantenimiento que no incrementan la vida útil del activo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando sistemáticamente el método lineal sobre el coste de adquisición o producción de los activos menos su valor residual, durante los años de vida útil estimada de los diferentes elementos, según el siguiente detalle (en coeficientes):

	coeficiente anual
Mobiliario	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios e instalaciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los edificios que se encuentran arrendados o se encuentran ofrecidos en arrendamiento a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 3.325.747 euros, de los cuales no ha habido nuevas activaciones durante el presente ejercicio.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, de forma lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil, según el siguiente detalle:

Los años de vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias son los siguientes (en coeficientes):

	Coficiente anual
Inmuebles para arrendamiento – En Barcelona (Travesera de Gracia, Vía Laietana, Paseo de Gracia 15, Paseo de Gracia 27) y en San Sebastián, Bilbao, Santander, Palma de Mallorca, Madrid	2%
Inmuebles para arrendamiento – En Barcelona (C/ Casp)	3,2%
Instalaciones técnicas - En Barcelona (C/ Casp)	4% - 13%

4.4. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados se estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En el caso que el activo no genere flujos de efectivo por si mismo que sean independientes de otros activos, la entidad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuera inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconocería en la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustando los cargos futuros en concepto de amortización, en proporción con su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso que fuera necesaria una nueva estimación.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajusta, consecuentemente, los cargos futuros por amortización. En ningún caso la mencionada reversión puede suponer un incremento del valor en libros del activo por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido las pérdidas por deterioro de ejercicios anteriores.

4.5. Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Quando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el arrendatario tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

Quando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

Quando la Sociedad es el arrendador– Arrendamiento financiero

Quando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza.

Quando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

4.6. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Financiación otorgada o recibida de entidades vinculadas con independencia de la forma jurídica en la que se instrumenten.
- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de instituciones financieras.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

4.6.1 Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúe si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se asigna valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y para las entidades participadas que son a su vez dominantes de otras entidades, el patrimonio neto que se considera es el incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Para las entidades participadas que tienen su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración se ajusta a los principios y normas contables generalmente aceptados en España.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se utiliza en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.6.2 Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

4.6.3 Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que la Sociedad que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, 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.

4.6.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

4.6.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Cobertura del valor razonable: Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.
- Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte 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 incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

4.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, el importe pagado incluye cualquier coste que sea directamente atribuible, y se deducirá del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

4.8. Provisiones y contingencias

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento, pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Los estados financieros de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de los estados financieros sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa, teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.9. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

Se registra en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Régimen fiscal SOCIMI

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 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 SOCIMI. 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

La Sociedad registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

4.11. Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, en la medida que la empresa transfiere el control de los bienes o servicios comprometidos a los clientes. El precio de la transacción (el ingreso por la prestación de servicios o entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la empresa espera recibir a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios coinciden con el precio acordado para transferir los activos o prestar el servicio deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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

4.12. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los miembros del órgano de administración consideran que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

4.13. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio propio

La Sociedad opera un plan de compensaciones a administradores basado en acciones de la Sociedad.

Los bienes o servicios recibidos en estas operaciones se registran como activos o como gastos atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención, y el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe basado en el valor de los mismos.

4.14. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios se registran en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme a lo previsto en las correspondientes normas.

4.15. Combinaciones de negocios

Conforme a lo establecido en la normativa contable, para las combinaciones de negocios entre empresas del grupo dependientes de una misma sociedad dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán según sus valores contables existentes en las cuentas anuales individuales. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de reservas.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes o del trimestre. A 31 de diciembre del 2025 no ha habido ningún retraso y no hay saldos significativos pendientes de cobro de clientes.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre Tander Inversiones SOCIMI, S.A. y sus arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

5.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera reflejada en el balance adjunto está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

5.5. Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados al tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad siempre ha cumplido con dichos requisitos y condiciones.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo inicial	(1.298)	(1.298)
Dotaciones	-	-
Saldo final	(1.298)	(1.298)
VALOR NETO CONTABLE	-	-

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(1.298)	(1.298)
Dotaciones	-	-
Saldo final	(1.298)	(1.298)
VALOR NETO CONTABLE	-	-

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	3.245	-	3.245
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	(3.029)	-	(3.029)
Saldo final	-	20.023	-	20.023
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(19.807)	-	(19.807)
Dotaciones	-	(406)	-	(406)
Salidas, bajas o reducciones	-	3.029	-	3.029
Saldo final	-	(17.184)	-	(17.184)
VALOR NETO CONTABLE	-	2.839	-	2.839

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(18.059)	-	(18.059)
Dotaciones	-	(1.748)	-	(1.748)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(19.807)	-	(19.807)
VALOR NETO CONTABLE	-	-	-	-

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona
15 de julio de 2013	Vía Laietana, 47, Barcelona
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao
21 de septiembre de 2018	Calle Arrasate 27, San Sebastián
22 de enero de 2021	Paseo del Born 6b, Palma de Mallorca
2 de septiembre de 2021	Calle Goya 15, Madrid
27 de septiembre de 2023	Paseo del Born 6a, Palma de Mallorca

(1) La adquisición de este inmueble se realizó mediante la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 S.L.U., como consecuencia de la combinación de negocios ocurrida con esta sociedad en 2016.

A 31 de diciembre de 2025 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas.

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	88.479.361	29.880.151	-	118.359.512
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	1	-	1
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Saldo final	88.479.361	29.880.152	-	118.359.513
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(6.013.543)	-	(6.013.543)
Dotaciones	-	(681.571)	-	(681.571)
Saldo final	-	(6.695.114)	-	(6.695.114)
<u>Correcciones valorativas por deterioro</u>				
Saldo inicial	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
Deterioro	(101.042)	(10.401)	-	(111.443)
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo final	(1.005.834)	(103.536)	-	(1.109.370)
VALOR NETO CONTABLE	87.473.527	23.081.502	-	110.555.029

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	88.479.361	29.880.151	-	118.359.512
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-	-
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Saldo final	88.479.361	29.880.151	-	118.359.512
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(5.331.972)	-	(5.331.972)
Dotaciones	-	(681.571)	-	(681.571)
Saldo final	-	(6.013.543)	-	(6.013.543)
<u>Correcciones valorativas por deterioro</u>				
Saldo inicial	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
Deterioro	-	-	-	-
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo final	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
VALOR NETO CONTABLE	87.574.569	23.773.473	-	111.348.042

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes y análisis internos de recuperabilidad de los activos, algunas de las inversiones inmobiliarias presentan indicios de deterioro, por lo que se encuentra registrada una corrección valorativa por importe de 1.109.370 euros a 31 de diciembre de 2025 (997.927 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2025 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 144.574.000 euros (142.293.000 euros a 31 de diciembre de 2024). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los elementos del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Otros aspectos

Todos los activos propiedad de la Sociedad que se detallan en esta nota a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecadas en garantía de los préstamos indicados en la nota 15.2 de la presente memoria.

9. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

9.1. Arrendamientos operativos – Arrendador

La Sociedad arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2025	31.12.2024
Hasta 1 año	5.798.447	5.549.854
Entre 1 y 5 años	15.826.044	19.048.202
Más de 5 años	15.795.461	16.969.069
Total	37.419.952	41.567.125

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Para el desarrollo de su actividad, la Sociedad alquila a terceros el derecho de uso de sus oficinas centrales.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1. Clasificación de los activos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2025 para cada una de las categorías de activos financieros, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11.1) es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos (Nota 11.2)	Derivados y otros (Nota 12)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	18.168.783	1.176.366	19.345.149
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	1.076.302	41.877	1.118.179
Total	-	19.245.085	1.218.243	20.463.328

El valor en libros a 31 de diciembre de 2024 para cada una de las categorías de activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11.1) es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos (Nota 11.2)	Derivados y otros (Nota 12)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	17.968.783	815.485	18.784.268
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	349.550	494.261	843.811
Total	-	18.318.333	1.309.746	19.628.079

El valor en libros de los activos financieros a coste amortizado constituye una aproximación de su valor razonable.

10.2. Clasificación de los pasivos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2025 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	Débitos y Otros (Nota 15)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	75.939.947	2.486.605	78.426.552
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	1.372.064	126.116	1.498.180
Total	77.312.011	2.612.721	79.924.732

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El valor en libros a 31 de diciembre de 2024 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	Débitos y Otros (Nota 15)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	22.721.195	14.797.924	37.519.119
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	52.664.932	199.425	52.864.357
Total	75.386.127	14.997.349	90.383.476

11. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

11.1. Instrumentos de patrimonio

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2025 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	31.12.2024	Adiciones	Bajas	Traspasos	31.12.2025
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo					
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.280.000	-	-	-	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.155.000	-	-	-	3.155.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	3.611.000	-	-	-	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	4.766.803	170.000	-	-	4.936.803
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	4.300.000	-	-	-	4.300.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	2.335.000	-	-	-	2.335.000
Deterioro de Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo					
Tander Immobiliare, S.r.L.	(494.069)	-	494.069	-	-
Total	25.953.734	170.000	494.069	-	26.617.803

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	31.12.2023	Adiciones	Bajas	Traspasos	31.12.2024
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo					
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.280.000	-	-	-	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.155.000	-	-	-	3.155.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	3.611.000	-	-	-	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	3.736.001	1.030.802	-	-	4.766.803
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	4.300.000	-	-	-	4.300.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	2.335.000	-	-	-	2.335.000
Deterioro de Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo					
Tander Immobiliare, S.r.L.	(494.069)	-	-	-	(494.069)
Total	24.922.932	1.030.802	-	-	25.953.734

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

"Tander Portugal, Unipessoal Lda."

Con fecha 28 de marzo de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Portugal, Unipessoal Lda." ("Tander Portugal") por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, con fecha 6 de agosto de 2019, la Sociedad, como socio único de Tander Portugal, suscribió una ampliación de capital, el cual quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación a fondos propios por importe de 6.430.000 euros. En fecha 15 de enero de 2020, dicha filial procedió a la restitución de 150.000 euros de la mencionada aportación.

"Tander Douro, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Douro, Unipessoal Lda." ("Tander Douro") por parte de la Sociedad como socio único, por importe de 3.000 euros.

Posteriormente, la Sociedad, como socio único de Tander Douro, realizó diversas aportaciones de socio a fondos propios, la primera por importe de 11.000 euros en fecha 15 de enero de 2020, y la segunda de 10.000 euros en fecha 11 de mayo de 2020.

Adicionalmente, en fecha 15 de diciembre de 2020 se aprobó una aportación a fondos propios por importe de 1.044.760 euros y, finalmente, en fecha 16 de diciembre el socio único realizó una aportación a fondos propios por importe de 89.240 euros, mediante compensación de créditos.

Por último, con fecha de 5 de enero de 2022 la Sociedad, como socio único de Tander Douro, llevó a cabo un aumento de capital por importe de 1.997.000 euros. Dicho aumento de capital se realizó mediante la compensación parcial del crédito ostentado por la Sociedad.

"Tander Portus, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Portus, Unipessoal Lda." ("Tander Portus") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2019, la Sociedad, como socio único de "Tander Portus, Unipessoal Lda.", suscribió una ampliación de capital, que quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación a fondos propios por importe de 1.378.000 euros. En la misma fecha, acordó una aportación adicional por importe de 353.000 euros. En fecha 10 de marzo de 2020, dicha filial procedió a la restitución de 120.000 euros de la mencionada aportación.

"Tander Immobiliare, S.R.L."

Con fecha 22 de junio de 2020 la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones integrantes del capital social de la sociedad de nacionalidad italiana "Babuino Immobiliare, S.r.L." (ahora denominada "Tander Immobiliare, S.r.L.") titular de un activo inmobiliario sito en Roma, en Vía del Babuino, 36-37, por un precio total de 1.992.529 euros y unos gastos de adquisición de 269.147 euros, los cuales se han activado dado que esta adquisición se asimila a la compra de un activo y no a una combinación de negocios.

El detalle de las capitalizaciones por compensación de créditos del socio único que se han realizado es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Importe (en euros)
28 de diciembre de 2020	450.000
31 de diciembre de 2021	239.623
14 de septiembre de 2022	234.702
6 de abril de 2023	260.000
30 de diciembre de 2023	290.000
5 de junio de 2023	50.000
28 de junio de 2024	15.000
8 de octubre de 2024	70.000
19 de noviembre de 2024	70.000
31 de diciembre de 2024	825.802
19 de marzo de 2025	90.000
21 de agosto de 2025	80.000
Total	2.675.127

"Tander Liberdade, Unipessoal Lda."

Con fecha 22 de septiembre de 2020 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Liberdade, Unipessoal Lda" ("Tander Liberdade") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

La Sociedad, como socio único de Tander Liberdade aprobó en fecha 13 de octubre de 2020 una aportación de socio a fondos propios por importe de 2.300.000 euros.

Posteriormente, con fecha de 5 de enero de 2022 la Sociedad, como socio único de Tander Liberdade, llevó a cabo un aumento de capital por importe de 1.997.000 euros. Dicho aumento de capital se realizó mediante la compensación parcial del crédito ostentado por la Sociedad, quedando establecido el capital social en 2.000.000 euros.

"Tander Tagus, Unipessoal Lda."

Con fecha 22 de septiembre de 2020 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Tagus, Unipessoal Lda" ("Tander Tagus") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

La Sociedad, como socio único de Tander Tagus aprobó en fecha 13 de octubre de 2020 una aportación de socio a fondos propios por importe de 335.000 euros.

Posteriormente, con fecha de 5 de enero de 2022 la Sociedad, como socio único de Tander Tagus, llevó a cabo un aumento de capital por importe de 1.997.000 euros. Dicho aumento de capital se realizó mediante la compensación parcial del crédito ostentado por la Sociedad, quedando establecido el capital social en 2.000.000 euros.

Ninguna de estas sociedades cotiza en mercados regulados de valores, ni en sistemas multilaterales de negociación, siendo la Sociedad el socio único de todas ellas. Todas las sociedades indicadas cumplen con los requisitos establecidos en el art. 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y demás. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	Directa
Tander Portugal, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Douro, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Portus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Immobiliare, S.r.L. Vetra Building, Piazza Vetra 17 20123 Milán (Italia) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Liberdade, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Tagus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%

La situación neta patrimonial, así como el valor de la inversión a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable	Dividendos recibidos
Tander Portugal	2.000.000	6.280.000	-	(257.535)	120.235	8.142.700	8.280.000	-
Tander Douro	2.000.000	1.155.000	-	(785.103)	(188.981)	2.180.916	3.155.000	-
Tander Portus	2.000.000	1.611.000	4.748	(219.726)	90.676	3.486.698	3.611.000	-
Tander Immobiliare	10.000	1.083.005	-	-	(253.153)	839.852	4.936.803	-
Tander Liberdade	2.000.000	2.300.000	29.314	-	133.175	4.462.489	4.300.000	198.902
Tander Tagus	2.000.000	335.000	13.551	-	93.385	2.441.936	2.335.000	88.940
Total	10.010.000	12.784.005	47.613	(1.262.364)	(4.663)	21.554.591	26.617.803	287.842

(*) Estados financieros presentados según normas de formulación de sus respectivos países

(**) Valor neto contable incluye el deterioro registrado para cada participación

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable	Dividendos recibidos
Tander Portugal	2.000.000	6.280.000	-	(339.988)	82.453	8.022.465	8.280.000	-
Tander Douro	2.000.000	1.155.000	-	(601.701)	(183.402)	2.369.897	3.155.000	-
Tander Portus	2.000.000	1.611.000	4.748	(221.735)	2.009	3.396.022	3.611.000	-
Tander Immobiliare	10.000	1.252.340	-	-	(337.052)	925.288	4.272.734	-
Tander Liberdade	2.000.000	2.300.000	18.845	-	209.371	4.528.216	4.300.000	199.170
Tander Tagus	2.000.000	335.000	8.870	-	93.621	2.437.491	2.335.000	84.719
Total	10.010.000	12.933.340	32.463	(1.163.424)	(133.000)	21.679.379	25.953.734	283.889

(*) Estados financieros presentados según normas de formulación de sus respectivos países

(**) Valor neto contable incluye el deterioro registrado para cada participación

Correcciones por Deterioro

La Sociedad registra correcciones valorativas por deterioro considerando el valor recuperable de cada participación. Estas correcciones son realizadas por los consejeros de la Sociedad en base a las mejores estimaciones posibles de las plusvalías de los activos inmobiliarios, según los informes de valoración realizados por expertos independientes.

En 2023 se registró un deterioro en la participación de Tander Immobiliare, S.R.L por un importe de 494.069 euros, la cual se ha revertido en 2025.

11.2. Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2025 y anterior es el siguiente:

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	7.813.783	7.813.783
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.279.000	3.279.000
Tander Immobiliare, S.R.L.	-	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	6.743.000	6.743.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	333.000	133.000
Total créditos a largo plazo	18.168.783	17.968.783
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	391.331	78.780
Tander Douro, Unipessoal Lda.	217.315	86.154
Tander Immobiliare, S.R.L.	-	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	450.765	181.045
Tander Tagus Unipessoal Lda.	16.891	3.571
Total intereses pendientes de cobro	1.076.302	349.550
Total créditos a corto plazo	1.076.302	349.550

La información más relevante de estos préstamos es la siguiente:

- El saldo pendiente del préstamo otorgado a Tander Portugal se compone de los siguientes movimientos:

	31.12.2025	31.12.2024
Constitución 9 de agosto de 2019	8.413.000	8.413.000
Amortización parcial 16 de julio de 2021	(469.217)	(469.217)
Amortización parcial 14 de septiembre de 2023	(130.000)	(130.000)
Total	7.813.783	7.813.783

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A 31 de diciembre de 2025, el mencionado préstamo devenga a un tipo de interés fijo al 4% y tiene vencimiento el 24 de julio de 2028. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 312.551 euros (313.408 euros a 31 de diciembre de 2024).

- El saldo pendiente del préstamo a Tander Douro se compone de los siguientes movimientos:

	31.12.2025	31.12.2024
Subrogación el 16 de diciembre de 2020 del préstamo otorgado a T. Liberdade	4.750.000	4.750.000
Compensación a aportación de fondos propios 16 de diciembre de 2020	(89.240)	(89.240)
Ampliación 14 de enero de 2021 por cesión adicional de Tander Liberdade	215.240	215.240
Compensación a aumento de capital de 5 de enero de 2022	(1.997.000)	(1.997.000)
Ampliación préstamo en fecha 12 de junio de 2024	400.000	400.000
Total	3.279.000	3.279.000

A 31 de diciembre de 2025, el mencionado préstamo devenga a un tipo de interés fijo al 4% y tiene vencimiento el 24 de julio de 2028. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 131.160 euros (124.331 euros a 31 de diciembre de 2024).

- El saldo pendiente del préstamo a Tander Liberdade se compone de los siguientes movimientos:

	31.12.2025	31.12.2024
Constitución 18 de septiembre de 2020	16.939.568	16.939.568
Subrogación a Tander Douro 16 de diciembre de 2020	(4.750.000)	(4.750.000)
Subrogación a Tander Douro 14 de enero de 2021	(215.240)	(215.240)
Amortización parcial 18 de enero de 2021	(2.834.328)	(2.834.328)
Compensación a aumento de capital de 5 de enero de 2022	(1.997.000)	(1.997.000)
Amortización parcial 14 de septiembre de 2023	(400.000)	(400.000)
Total	6.743.000	6.743.000

A 31 de diciembre de 2025, el mencionado préstamo devenga a un tipo de interés fijo al 4% y tiene vencimiento el 24 de julio de 2028. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 269.720 euros (270.459 euros a 31 de diciembre de 2024).

- Por último, el saldo pendiente del préstamo a Tander Tagus se compone de los siguientes movimientos:

	31.12.2025	31.12.2024
Constitución 18 de septiembre de 2020	2.786.596	2.786.596
Amortización parcial 18 de enero de 2021	(546.596)	(546.596)
Compensación a aumento de capital de 5 de enero de 2022	(1.997.000)	(1.997.000)
Amortización parcial 14 de septiembre de 2023	(110.000)	(110.000)
Ampliación préstamo en fecha 31 de diciembre de 2025	200.000	-
Total	333.000	133.000

A 31 de diciembre de 2025, el mencionado préstamo devenga a un tipo de interés fijo al 4% y tiene vencimiento el 24 de julio de 2028. Los intereses devengados en 2025 ascienden a 13.320 euros (5.335 euros a 31 de diciembre de 2024).

11.3. Otros activos financieros con empresas del grupo

El saldo a 31 de diciembre de 2025 incluye los avances de tesorería concedidos a sus filiales y resto de partes vinculadas según el detalle siguiente (en euros):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	-
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	-	200.000
Tander Immobiliare, S.R.L.	-	-
Tander Douro, Unipessoal	500	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	227	227
Golma Investments 2016, S.L.U.	406	-
Total	1.133	200.227

12. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los activos financieros a coste amortizado correspondientes a la categoría de “derivados y otros” a es la siguiente (en euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Activos financieros no corrientes		
Fianzas constituidas a largo plazo	817.085	815.485
Derivados	359.281	-
Total	1.176.366	815.485
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	40.744	283.046
Otros activos financieros a corto plazo empresas del grupo (Nota 11.3)	1.133	200.227
Otros activos financieros a corto plazo	-	10.988
Total	41.877	494.261

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden, principalmente, a los importes depositados ante el organismo autonómico correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta. Teniendo en cuenta que los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares, el valor de las mismas no se actualiza financieramente.

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Cuentas corrientes a la vista	2.374.096	1.447.931
Total	2.374.096	1.447.931

Tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no mantiene inversiones en otros activos líquidos equivalentes. Asimismo, los ingresos devengados por la tesorería durante los ejercicios 2025 y 2024 no son significativos.

La Sociedad tiene un saldo no disponible (cuenta reserva) por el préstamo con la entidad bancaria Banco Santander, S.A. mencionado en la nota 15.2 siguiente, por un importe a 31 de diciembre de 2025 de 415.459 euros (415.729 euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho importe está incluido en el capítulo de Cuentas corrientes a la vista.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

14. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2025 está representado por 9.389.399 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (8.536.399 acciones al cierre del ejercicio anterior). Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2025 a 64.947.608 euros (54.924.855 euros al cierre del ejercicio anterior), de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

En fecha 29 de diciembre de 2020 se escrituró una ampliación de capital por compensación de crédito ostentado por el accionista mayoritario de la Sociedad con la misma, en virtud del préstamo concedido por el primero a la segunda, que quedó cancelado y extinguido con la referida compensación. El aumento se realizó por importe de 2.633.332 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.633.332 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 28.966.653 euros la prima de emisión total. La mencionada escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de enero de 2021. Los gastos derivados de esta ampliación de capital ascendieron a 29.031 euros, los cuales se registraron minorando las reservas acumuladas.

Adicionalmente, en fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas adoptó el acuerdo de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, delegando al Consejo de Administración la facultad de llevar a cabo el referido aumento, por importe máximo de 958.333 euros y con posibilidad de suscripción incompleta. En fecha 2 de marzo de 2021 finalizó el período de suscripción preferente quedando la suscripción incompleta. El aumento suscrito se escrituró en fecha 24 de marzo de 2021 a través de una ampliación de capital por importe de 660.962 euros, mediante la emisión y puesta en circularización de 660.962 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 7.270.582 euros la prima de emisión total.

En fecha 18 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas ha acordado un aumento de capital por compensación de créditos exigibles ostentados por los accionistas Gadina Inc. y 6036821 Canada Inc. frente a la Sociedad, por importes de 9.975.753 euros y 900.000 euros, respectivamente. El aumento se ha realizado por importe de 853.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 853.000 nuevas acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas y con una prima de emisión de 11,75 euros por acción, siendo el importe de 10.022.753 euros la prima de emisión total, quedando los referidos préstamos cancelados parcialmente en virtud de dicho acuerdo. El acuerdo se ha escriturado en fecha 8 de julio de 2025 y ha quedado inscrito en el Registro Mercantil con fecha 11 de agosto de 2025.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
GADINA INC	96,659%	97,15%
Total	96,659%	97,15%

Reserva legal

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

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.

Acciones en patrimonio propias

En fecha 28 de diciembre de 2020 la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración, durante un plazo de 5 años, a la adquisición de acciones propias, siempre y cuando su valor nominal total no superara el 20% del capital total de la Sociedad. Los objetivos perseguidos con la posesión de la autocartera son la venta, de una parte, de estas acciones a otros inversores minoritarios, con el objetivo de cumplir el requisito de difusión accionarial del BME MTF Equity, y, de otra parte, la provisión de liquidez que facilite la negociación después de la incorporación de la Sociedad al BME MTF Equity.

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,17% del capital social (0,18% a 31 de diciembre de 2024), con un total de 15.937 acciones (15.517 acciones a 31 diciembre de 2024), adquiridas a un precio medio de 10,10 euros por acción, totalizando un valor contable de 160.995 euros (150.646 euros a 31 de diciembre de 2024).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2025 no ha sido aprobado por el Consejo de Administración ningún dividendo a cuenta del resultado del ejercicio.

15. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	75.939.947	75.939.947
Préstamos empresas del grupo (Nota 15.1 y 19.1)	1.512.160	-	1.512.160
Fianzas recibidas a largo plazo	-	974.445	974.445
	1.512.160	76.914.392	78.426.552
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	1.372.064	1.372.064
Otros pasivos financieros	-	13.777	13.777
Acreedores varios	-	76.264	76.264
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	36.075	36.075
Deudas con grupo (Nota 15.1 y 19.1)	-	-	-
	-	1.498.180	1.498.180
Total	1.512.160	78.412.572	79.924.732

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	22.721.195	22.721.195
Préstamos empresas del grupo (Nota 15.1 y 19.1)	13.848.479	-	13.848.479
Fianzas recibidas a largo plazo	-	949.445	949.445
	13.848.479	23.670.640	37.519.119
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	52.664.932	52.664.932
Otros pasivos financieros		-	-
Acreedores varios	-	182.986	182.986
Deudas con grupo (Nota 15.1 y 19.1)	16.439	-	16.439
	16.439	52.847.918	52.864.357
Total	13.864.918	76.518.558	90.383.476

Las fianzas recibidas a favor de la Sociedad corresponden a las fianzas constituidas por los arrendatarios de los inmuebles por un importe equivalente habitualmente a dos meses de renta. Estas fianzas se encuentran depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, si procede, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

15.1. Deudas con empresas del Grupo

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los siguientes préstamos con sociedades vinculadas:

	31.12.2025	31.12.2024	Tipo de interés	Vencimiento
Gadina Inc	624.524	11.549.590	4% fijo	2028
Golma Investments 2016, S.L.U.	-	710.000	4% fijo	2026
6036821 Canada Inc.	-	900.000	4% fijo	2028
	624.524	13.159.590		

Los préstamos de Gadina Inc y 6036821 Canada Inc se han cancelado parcialmente por la ampliación de capital por compensación de créditos mencionada en la nota 14 anterior.

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 887.636 euros (705.328 euros a 31 de diciembre de 2024), la totalidad de los cuales son a pagar a largo plazo (688.889 euros a largo plazo y 16.439 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2024).

15.2. Deudas con entidades de crédito

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Hasta 1 año	1.372.064	52.664.932
Entre 1 y 5 años	24.550.862	22.721.195
Más de 5 años	51.389.085	-
Total	77.312.011	75.386.127

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 8 a excepción de las situadas en San Sebastián se encuentran bajo garantía hipotecaria de los siguientes préstamos bancarios.

15.2.1. ING Bank

Bajo este epígrafe se registraba el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se elevaba a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, el cual se encontraba totalmente dispuesto, y con un vencimiento en 6 de junio de 2025. Este préstamo devengaba un tipo de interés fijo promedio ponderado de 1,53%. El saldo pendiente se liquidó quedando totalmente cancelado en la misma fecha de formalización del préstamo con Abanca detallado en el punto siguiente (a 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente era de 52.120 miles de euros, correspondientes a 52.240 miles de euros de deuda viva y -120 miles de euros de gastos de apertura pendientes de amortizar).

15.2.2. Abanca

Bajo este epígrafe se registra el importe del préstamo formalizado entre la Sociedad y la entidad financiera Abanca Corporación Bancaria, S.A., mediante contrato firmado el 20 de mayo de 2025 y elevado a público en esa misma fecha, por importe de 56.000 miles de euros, con vencimiento el 1 de julio de 2032. Este préstamo devenga intereses a un tipo nominal anual fijo del 3,32% desde la fecha de firma del préstamo hasta el 30 de junio de 2026, y a partir de esta fecha a un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un margen. Dicho préstamo se ha destinado a refinanciar las obligaciones que la Sociedad detentaba frente a la entidad bancaria ING Bank N.V. cuyo vencimiento se había establecido en junio de 2025 (ver nota 15.2.1). El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2025 correspondiente al nuevo préstamo suscrito con la entidad financiera Abanca asciende a 53.907 miles de euros (55.800 miles de euros de deuda viva y -1.893 miles de euros de gastos de apertura pendientes de amortizar).

La Sociedad ha firmado al mismo tiempo un contrato de cobertura de tipo de interés vinculado a este préstamo, ligado al mismo valor nominal y cubriendo el tipo de interés variable, dejando fijado el contrato principal al tipo fijo del 3,882%. La variación del valor razonable del instrumento derivado se registra en el patrimonio neto, dado que se considera un instrumento financiero de cobertura contable. El valor razonable del mencionado derivado al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Instrumento	Nominal pendiente	Valor razonable a 31.12.2025	Vencimiento
Cobertura de tipo de interés	56.000.000	359.281	1 de julio de 2032

15.2.3. Banco de Santander

Adicionalmente, se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria Banco Santander, S.A., firmado y elevado a público en fecha de 23 de julio de 2021. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de 24.000.000 euros, el cual se encuentra dispuesto por su totalidad y con vencimiento en julio de 2028. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo de 1,60%.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

16. SITUACIÓN FISCAL

16.1. Saldos corrientes con la Administración Pública

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Activos por impuesto corriente	677	1.354
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-
Total	677	1.354
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	341.691	326.868
Hacienda pública acreedora por IVA	303.749	277.656
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	28.449	40.283
Organismos de la Seguridad Social	9.493	8.929
Total	341.691	326.868

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los consejeros de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

16.2. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), con efectos retroactivos a 1 de enero de 2016, previsto en la Ley SOCIMI. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- a) La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

A 31 de diciembre de 2025 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Resultado del Ejercicio	2.691.378
Impuesto sobre Sociedades	
Diferencias Permanentes	(767.519)
Diferencias Temporarias	111.443
Base Imponible Previa	2.035.302
Base Imponible Previa SOCIMI	2.035.302
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	2.035.302
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
Impuesto Sociedades a Devolver	-

A 31 de diciembre de 2024 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad declarada en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado del Ejercicio	2.044.247
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	(269.695)
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	1.774.552
Base Imponible Previa SOCIMI	1.774.552
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	1.774.552
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	(677)
Impuesto Sociedades a Devolver	(677)

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Partidas	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	358.414	358.414

- 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, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	1.565.708	1.361.283
- Tributación 0%	1.546.394	1.341.969
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	612.092	610.240
- Tributación 0%	584.951	583.099
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	2.177.800	1.971.523

- 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 o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2024	1.839.822	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2023	971.943	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2022	2.606.089	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2021	1.973.250	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2020	1.354.600	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	1.650.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	13.247.926	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- o Entre los ejercicios 2016 y 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - o Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2017.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Con fecha 18 de octubre de 2018, el consejo de administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018, por un importe de 585.000 euros.
- Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766,25 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.
- Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros
- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.
- Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.354.600 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2020.
- Con fecha 10 de febrero de 2022, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021, por importe de 900.000 euros.
- Con fecha 16 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.973.250 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2021, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 900.000 euros con fecha 25 de febrero de 2022 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referido en el apartado anterior.
- Con fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022, por importe de 525.000 euros.
- Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 2.606.089 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2022, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 525.000 euros con fecha 31 de marzo de 2023 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referido en el apartado anterior.
- Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 971.943 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2023.
- Con fecha 18 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.839.822 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2024.
- Las sociedades participadas (ver nota 11.1) no distribuyeron dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores. Posteriormente, se ha procedido a las siguientes distribuciones de dividendos:
 - En fecha 30 de junio de 2021, se aprobó una distribución de dividendos por importe de 66.554 euros de la sociedad participada Tander Portus;
 - En fecha 30 de junio de 2022 se aprobó una distribución de dividendos por importe de 8.607 euros de la sociedad participada Tander Tagus;

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- o En fecha 29 de junio de 2023 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 71.573 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - o En fecha 29 de junio de 2023 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 18.703 euros de la sociedad participada Tander Liberdade.
 - o En fecha 30 de junio de 2024 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 84.719 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - o En fecha 30 de junio de 2024 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 199.170 euros de la sociedad participada Tander Liberdade.
 - o En fecha 19 de junio de 2025 se aprobó una distribución de dividendos por importe de 88.940 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - o En fecha 19 de junio de 2025 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 198.902 euros de la sociedad participada Tander Liberdade.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- o Todos los inmuebles poseídos por la entidad y detallados en la nota 8 anterior se encuentran destinados al arrendamiento, cuya fecha de adquisición se detalla de igual forma en la mencionada nota.
 - o La entidad dispone de participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se detallan a continuación:

Sociedad	Fecha Adquisición
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	28 de marzo de 2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019
Tander Immobiliare, S.r.L.	26 de junio de 2020
Tander Liberdade, Unipessoal Lda.	22 de septiembre de 2020
Tander Tagus, Unipessoal Lda.	22 de septiembre de 2020

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 118.359.512 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
 - o El 100% de las inversiones financieras descritas en las notas explicativas 11.1 y 17.f. corresponden a participaciones en capital de sociedades al que se refiere el apartado 1 del art.2 de la Ley SOCIMI.
 - o El balance tanto individual de la Sociedad como el consolidado junto con las filiales indicadas en el apartado anterior, cumplen así con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en 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
- o No es de aplicación.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

18. INGRESOS Y GASTOS

18.1. Importe neto de la cifra de negocios

a) Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Euros	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	5.610.951	4.756.010
Refacturación de gastos	263.232	254.584
Total	5.874.183	5.010.594

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizada en el territorio nacional y corresponde a ingresos derivados de la actividad de arrendamiento de inmuebles y de los dividendos recibidos de su actividad como holding.

Todos los contratos de arrendamiento son a precio fijo y no existen contraprestaciones variables de los mismos.

b) Saldos de contratos

El epígrafe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo corriente del balance se corresponde en su totalidad a saldos de cuentas por cobrar derivados de los contratos con clientes, no existiendo otros activos o pasivos significativos de contratos con clientes.

18.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Seguridad social a cargo de la empresa	82.870	85.135
Otros gastos sociales	-	-
Total	82.870	85.135

El número medio de empleados durante los ejercicios 2025 y 2024 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2025	2024
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	4
Total	7	7

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2025 y 2024 así como de los miembros del órgano de administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Categoría	31.12.2025		31.12.2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	3	2	3
Total	8	4	9	4

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

18.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	1.973.816	1.190.891
Intereses por coste amortizado (con entidades de crédito) (*)	576.572	330.257
Intereses por deudas con empresas del grupo	275.029	523.597
Total	2.825.417	2.044.745

(*) Intereses por coste amortizado corresponden a los gastos de apertura de los préstamos detallados en la nota 15.2 anterior.

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

19.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Además de lo mencionado en la nota 19.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	92.722	-	437.081
Pago de dividendos	1.778.354	-	944.268	-
Total	1.778.354	92.722	944.268	437.081

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Deudor	Acreedor
Créditos a empresas del grupo a Largo Plazo		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	7.813.783	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	3.279.000	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	6.743.000	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	333.000	-
Deudas con empresas del grupo a Largo Plazo		
Gadina Inc (Nota 15.1)	-	624.524
Intereses préstamo Gadina Inc. (largo plazo)	-	887.636
<i>Intereses pendientes de cobro</i>		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	391.331	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	217.315	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	450.765	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	16.891	-
<i>Cuentas corrientes</i>		
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.3)	500	-
Golma Investments 2016, S.L.U. (Nota 11.3)	406	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.3)	227	-

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Deudor	Acreedor
Créditos a empresas del grupo a Largo Plazo		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	7.813.783	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	3.279.000	-
Tander Immobiliare, S.R.L. (Nota 11.2)	-	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	6.743.000	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	133.000	-
Deudas con empresas del grupo a Largo Plazo		
Gadina Inc (Nota 15.1)	-	11.549.590
Golma Investments 2016, S.L.U. (Nota 15.1)	-	710.000
6036821 Canada Inc	-	900.000
Intereses préstamo Gadina Inc. (largo plazo)	-	642.237
Intereses préstamos 6036821 Canada Inc (largo plazo)	-	46.652
Corto plazo		
Deudores varios	181.500	-
Otros activos financieros	10.988	-
<i>Intereses pendientes de cobro</i>		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	78.780	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	86.154	-
Tander Immobiliare, S.R.L. (Nota 11.2)	-	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	181.045	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	3.571	-
<i>Cuentas corrientes</i>		
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.3)	200.000	-
Tander Liberdade (Nota 11.3)	227	-
Deudas con empresas del grupo a Corto Plazo		
Intereses préstamos Golma Investments 2016 (corto plazo)	-	16.439

19.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del órgano de administración, antiguos o actuales no han percibido retribución monetaria alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores.

Las retribuciones corrientes (esto es, las retribuciones a favor de determinados miembros del equipo directivo de la Sociedad, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

los mismos y la Sociedad) devengadas durante el ejercicio 2025 por parte de los miembros del órgano de administración ascienden a 48.000 euros (48.000 euros durante el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 1.081 euros (durante el ejercicio 2024 fueron de 1.007 euros).

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 ningún contrato con los miembros del órgano de administración de la Sociedad (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

Por otro lado, en fecha 17 de diciembre de 2021 se concedieron planes de entrega de acciones de la Sociedad a los consejeros independientes de la misma, de hasta un máximo de 15.000 acciones durante toda la duración del Plan (hasta diciembre de 2025), a razón de 1.000 acciones anuales por consejero, sujeto al cumplimiento del requisito de permanencia, desde el ejercicio 2021. El valor devengado en el ejercicio 2025 por este plan ha sido de 36.000 euros (36.600 euros a 31 de diciembre de 2024).

19.3. Otra información referente a los Administradores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a la Junta General de Accionistas situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

20. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2025.

21. OTRA INFORMACIÓN

21.1. Garantías y avales comprometidos con terceros

No se han otorgado garantías adicionales a las otorgadas en los préstamos explicados en la nota 15.2 de la presente memoria.

21.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios por servicios profesionales prestados por la empresa auditora Forvis Mazars Auditores, S.L.P. tiene el siguiente detalle:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Por servicios de auditoría	21.650	21.165
Por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los EEEF intermedios a 30 de junio	12.870	12.580
Por otros servicios		
Servicios fiscales que pueden realizarse de acuerdo con la normativa aplicable	-	-
Servicios cuya prestación por el auditor se exige por la normativa aplicable	1.105	3.345
Otros servicios	-	-
Total	35.625	37.090

Los servicios cuya prestación por el auditor es exigida por la normativa aplicable se corresponden en 2025 y 2024 a la revisión de los ratios financieros exigidos por el contrato de financiación bancaria.

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

22. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

Conforme a lo indicado en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de lo siguiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	38
Ratio de operaciones pagadas	19	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	56	50
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.117.183	885.141
Total pagos pendientes	56.075	66.315
Volumen monetario pagado en un período inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.088.369	723.415
	Nº de facturas	Nº de facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad	555	536
	%	%
Volumen monetario pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total del total monetario de los pagos a proveedores	97,4%	81,7%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	97,0%	96,1%

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Dada la naturaleza de los servicios que recibe la Entidad, se ha considerado como "días de pago" a efectos de la elaboración de esta información, el periodo transcurrido entre la fecha de la factura y la fecha de pago.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

27 de marzo 2026

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

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

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2025**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

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

Informe de Gestión del ejercicio 2025

1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en entidades con objeto análogo, en el marco del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha desarrollado su actividad en un entorno económico caracterizado por la estabilidad en el sector inmobiliario, siendo el segmento del *retail high street*, que representa casi la totalidad del portfolio de la Sociedad, uno de los más demandados por los inversores privados.

La recuperación de las rentas tras las correcciones sufridas por el efecto de la pandemia (Covid-19), la escasa disponibilidad de locales vacíos en zonas prime y la consenso entre los principales operadores que las tiendas físicas no sólo cumplen un papel relevante sino esencial para conseguir sus objetivos de ventas y para ejecutar su estrategia comercial omnicanal, son los principales motivos del gran interés que este tipo de activos está teniendo en el mercado de inversión inmobiliaria.

La Sociedad mantiene su condición de SOCIMI, cumpliendo con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS

2.1. Actividad comercial 2025

Los hechos relevantes acaecidos durante 2025 en relación con la actividad comercial han sido:

- Durante el 2025 se ha alcanzado la plena ocupación en los activos propiedad de la Sociedad y, por consiguiente, se han generado rentas por arrendamiento durante la totalidad de los meses de año.
- Por otra parte, el aumento de las rentas brutas, obedece a las correspondientes actualizaciones por IPC, a la aplicación de condiciones contractuales, y también debido a que en dos locales de la que es titular la Sociedad (Passeig de Gràcia 27 (Barcelona) y Calvo Sotelo 14 (Santander) los nuevos contratos firmados en 2024, han generado rentas durante los doce meses del ejercicio 2025, a diferencia del ejercicio 2024 en el que no se cobraron rentas durante todo el ejercicio como consecuencias de los incentivos que estaban en vigor.

2.2. Análisis del Resultado

Analizando la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, y comparándola con la del ejercicio anterior, el Resultado del Ejercicio 2025 ha sido de 2.691.378 euros que comparado con el del ejercicio 2024 (de 2.044.247 euros), representa un incremento de 647 mil euros. Ello se ha producido debido a las siguientes circunstancias:

a) Resultado de explotación

El resultado de explotación ha aumentado en 941 mil euros debido por una parte a un aumento de la cifra de negocio en 864 miles de euros y a una reducción de determinados gastos de estructura y, por otra, por una dotación adicional por deterioro del valor de las inversiones en activos inmobiliarios por importe de 111 mil euros.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

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

b) Resultado financiero y cambios en la estructura de financiación

En la segunda mitad del ejercicio se ha producido un cambio en la estructura financiera de la Sociedad, consistente en una ampliación de capital y en una renovación del contrato de financiación bancaria, cuyo efecto ha sido el incremento de los gastos financieros en 781 mil euros. En concreto:

- i. En mayo de 2025 se ha cancelado por haber llegado a su vencimiento, el préstamo que la Sociedad había recibido de ING BANK.

Como contraparte, se ha obtenido un nuevo préstamo con ABANCA por importe de 56.000 miles de euros, cuyo importe principal es superior al del préstamo vencido. Asimismo, y debido a las circunstancias del mercado, el interés de tipo fijo al que se ha cerrado la nueva financiación es superior al de la financiación vencida.

Este cambio ha supuesto un mayor nivel de endeudamiento con entidades bancarias y coste financiero superior para la segunda parte del año. Por otra parte, se ha reducido el nivel de endeudamiento con las partes vinculadas.

- ii. Asimismo, en la segunda parte del ejercicio, se ha realizado un aumento de capital suscrito íntegramente por el accionista principal, con cargo al préstamo que tenía concedido a la Sociedad, lo que ha supuesto una reducción parcial del mismo.

Por otra parte, con la nueva financiación se han cancelado dos préstamos de cuantía reducida que tenían saldo a favor de sociedades vinculadas.

Este cambio en la financiación con empresas del grupo ha permitido una reducción del gasto financiero en la segunda mitad del ejercicio 2025.

c) Deterioros

Ya se ha mencionado en el apartado a) acerca de la dotación adicional por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 111 miles de euros, en relación con el local ubicado en Santander.

Sin embargo, debido a la mejora de la situación de la sociedad participada Tander Immobiliare s.r.l., ha sido posible revertir la dotación por deterioro registrada en ejercicios anteriores. Ello ha supuesto un ingreso extraordinario de 494 mil euros.

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

A 31 de diciembre de 2025, el activo total de la Sociedad asciende a 160.029.308 euros, con un peso significativo de las inversiones inmobiliarias (110.555.029 euros) y de las inversiones en empresas del grupo (44.786.586 euros), lo que refleja el carácter patrimonial de la Sociedad.

El patrimonio neto en 2025 se sitúa en 79.762.885 euros, incrementándose respecto al ejercicio 2024 (67.685.190 euros) como consecuencia, principalmente, del resultado del ejercicio y de las operaciones de ampliación de capital realizadas.

La Sociedad ha incrementado su endeudamiento financiero, situándose la deuda con entidades de crédito en 77.311.999 euros (largo y corto plazo), frente a 75.386.127 euros en 2024, si bien mantiene una estructura financiera adecuada, coherente con el valor de mercado de sus activos y con la generación de flujos de caja.

La tesorería ha aumentado hasta 2.374.096 euros, lo que refuerza la posición de liquidez de la Sociedad.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

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

En general puede decirse que la Sociedad presenta a final del 2025 una situación muy equilibrada desde un punto de vista financiero y patrimonial.

4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se conocen riesgos ni incertidumbres mencionables y/o significativos, a no ser los impredecibles que puedan impactar en el mercado derivados del contexto geopolítico y económico.

Asimismo, y tal como se describe en la memoria 2025 a los estados financieros, la Sociedad está expuesta a diversos riesgos inherentes a su actividad, entre los que destacan:

- Riesgo de mercado inmobiliario, vinculado a la evolución de las rentas y a la demanda de locales comerciales de los operadores
- Riesgo de concentración, asociado a la localización y tipología de los activos inmobiliarios.
- Riesgo regulatorio, relacionado con posibles modificaciones en la normativa aplicable al régimen SOCIMI.

No obstante, la Sociedad realiza una gestión activa de estos riesgos mediante políticas de diversificación, control financiero y seguimiento continuo del mercado.

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de manera significativa a la imagen fiel de la Sociedad.

6. EVOLUCIÓN FUTURA

Habida cuenta de que la Sociedad ha alcanzado la plena ocupación en su cartera de locales comerciales y que el periodo medio de obligado cumplimiento de los contratos de arrendamiento en vigor es superior a cinco años, para el siguiente ejercicio se espera incrementar el importe de rentas brutas, dado que no existirá ninguna carencia de renta aplicable en el año 2025 y, por consiguiente, la obtención de rentas se dará en todos los meses del año.

A pesar del fuerte interés y competencia de inversores privados por la misma tipología de activos inmobiliarios que son objetivo de compra de la Sociedad, el equipo gestor de la Sociedad junto con la supervisión de su consejo de administración siguen analizando nuevas oportunidades de inversión ajustándose siempre a su estrategia de inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España, Portugal e Italia directamente o a través de sus filiales, así como optimizar la gestión de su cartera actual.

Desde el punto de vista de la gestión de la cartera existente se continuará trabajando en la mejora de la rentabilidad de los activos y en la optimización de la estructura financiera, con el objetivo de mantener una generación recurrente de resultados y de valor para el accionista.

7. ACTIVIDADES DE I+D

Dada la naturaleza de la actividad de la Sociedad, no se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

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

8. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado operaciones con acciones propias, cuyo efecto neto se refleja en el patrimonio neto, sin que al cierre del ejercicio exista un impacto significativo adicional distinto del ya registrado contablemente.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS


Al cierre del ejercicio, la Sociedad sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

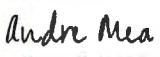
10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES


El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 ha sido de 21 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio. La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se incluye en la memoria de las cuentas anuales, de acuerdo con la normativa vigente.


27 de marzo 2026


En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 58 incluyendo la presente.

DocuSigned by:

1DE351EB9159452...
D. Antoine Chawky
Presidente

Signed by:

D323444B9363463...
D. Cono André Mea
Vocal

DocuSigned by:

830FB8AC6072418...
D. Mario Alexander Chisholm
Vocal

Firmado por:

5302E530C57646C...
D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal

Firmado por:

D2CE60E14BA742b...
Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal

Diputació, 260
08007 – Barcelona
España
+34 934 050 855
www.forvismazars.com/es



**TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

**Informe de Auditoría emitido por un
Auditor Independiente**

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

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **TANDER INVERSIONES 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 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 el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada) 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 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo se dedica a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El activo del balance consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 171.766 miles de euros.

El Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

Dada la significatividad del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", el grado de incertidumbre y los juicios de valor existentes en las estimaciones relativas a los métodos de valoración aplicados, hemos considerado la evaluación de los indicios de deterioro y, en su caso, la determinación del valor recuperable o el valor neto de realización de dichos activos un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido un entendimiento del diseño e implementación del proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias.
- Hemos verificado que la dirección ha obtenido valoraciones de terceros independientes.
- Hemos revisado la metodología y las hipótesis empleadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de determinar si las hipótesis utilizadas son razonables y comprobar la adecuación del método y metodología de valoración utilizadas.
- Hemos contrastado el valor recuperable y el valor neto de realización obtenido de las tasaciones de las Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 con el valor neto contable incluido en los registros contable. Asimismo, hemos comprobado que el deterioro registrado, o en su caso, la reversión del mismo se corresponde con las valoraciones de terceros independientes obtenidas para cada uno de los elementos.
- Asimismo, hemos obtenido la confirmación de independencia, competencia e integridad de los tasadores que son expertos independientes contratados por el Grupo.
- Por último, se ha verificado que en las Notas 3.4 y 7 de la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

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 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 el 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.

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 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 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 para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

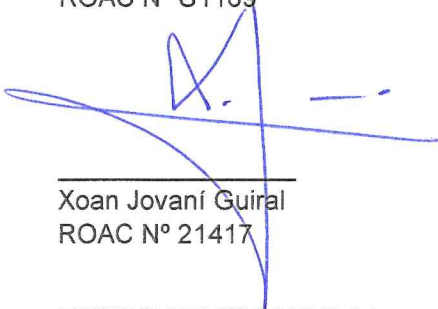
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Barcelona, 13 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189



Xoan Jovaní Guiral
ROAC N° 21417

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya

= EL CØL·L3G1

FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 20/26/07237

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		173.532.595	174.865.748
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	5	-	-
II. Inmovilizado material	6	2.839	-
1. Terrenos y construcciones	6	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6	2.839	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	7	171.765.829	173.564.190
1. Terrenos	7	104.012.333	104.113.375
2. Construcciones	7	67.753.496	69.450.815
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	7	-	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	10	1.176.366	815.485
4. Derivados		359.281	-
5. Otros activos financieros	10	817.085	815.485
VI. Activos por impuestos diferidos	14	587.561	486.073
B) ACTIVO CORRIENTE		5.212.240	3.413.715
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		549.438	679.943
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	199.094	134.767
3. Deudores varios	10	-	212.251
4. Personal	10	-	-
5. Activos por impuesto corriente	14	3.893	1.354
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	346.451	331.571
V. Inversiones financieras a corto plazo	10	406	10.988
5. Otros activos financieros	10	406	10.988
VI. Periodificaciones a corto plazo		31.359	30.859
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	4.631.037	2.691.925
1. Tesorería	11	4.631.037	2.691.925
TOTAL ACTIVO		178.744.835	178.279.463

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

Signed by:  D323444B9383483...
 DocuSigned by:  1DE351EB9159452...
 Firmado por:  1 D2CE80E14BA742D...
 DocuSigned by:  830FB8AC6072418...
 Firmado por:  5302E530C57848C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2025	31.12.2024
A) PATRIMONIO NETO		79.099.795	67.443.839
A-1) FONDOS PROPIOS		78.740.514	67.443.839
I. Capital	12	9.389.399	8.536.399
1. Capital escriturado	12	9.389.399	8.536.399
II. Prima de emisión	12	64.947.608	54.924.855
III. Reservas		2.294.864	2.484.477
1. Reservas en sociedades consolidadas	12	(735.419)	(339.529)
1. Legal y estatutarias		1.688.573	1.484.148
2. Otras reservas		1.341.710	1.339.858
IV. Acciones y participaciones de la sociedad dominante	12	(160.995)	(150.248)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	-	2.269.638	1.648.356
A-2) AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		359.281	-
II. Operaciones de cobertura		359.281	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		96.046.829	56.288.808
II. Deudas a largo plazo		94.534.669	42.440.329
2. Deudas con entidades de crédito	13	89.845.829	37.453.210
3. Acreedores por arrendamiento financiero	13	3.696.595	4.037.674
5. Otros pasivos financieros	13	992.245	949.445
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.1, 17.1	1.512.160	13.848.479
C) PASIVO CORRIENTE		3.598.211	54.546.816
III. Deudas a corto plazo		2.615.063	53.536.157
2. Deudas con entidades de crédito	13	2.260.212	53.203.477
3. Acreedores por arrendamiento financiero	13	341.074	332.680
5. Otros pasivos financieros	13	13.777	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	-	16.439
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		697.808	768.501
3. Acreedores varios	13	191.655	325.966
4. Personal	13	36.075	-
5. Pasivos por impuesto corriente	14	11.166	1.514
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	458.912	441.021
VI. Periodificaciones a corto plazo		285.340	225.719
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		178.744.835	178.279.463

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

Signed by:  D323444B9363463...

DocuSigned by:  1DE351EB9159452...

Firmado por: 2  D2CE80E14BA742D...

DocuSigned by:  830FB8AC8072418...

Firmado por:  5302E530C57648C...

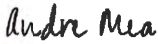

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.


Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al cierre de los ejercicios
2025 y 2024
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2025	Ejercicio finalizado el 31.12.2024
1. Importe neto de la cifra de negocios		8.823.166	7.893.642
b) Prestaciones de servicios	16.1	8.823.166	7.893.642
5. Otros ingresos de explotación		233.311	302.252
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		233.311	302.252
6. Gastos de personal		(528.158)	(537.054)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(445.288)	(451.919)
b) Cargas sociales	16.2	(82.870)	(85.135)
7. Otros gastos de explotación		(1.168.427)	(1.477.028)
a) Servicios exteriores		(868.554)	(1.206.455)
b) Tributos		(299.874)	(270.573)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado		(1.687.323)	(1.688.666)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(111.443)	-
a) Deterioros y pérdidas		(111.443)	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		(1)	101.535
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.561.125	4.594.681
13) Ingresos financieros		-	-
14) Gastos financieros	16.3	(3.381.809)	(2.692.655)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(275.030)	(523.597)
b) Por deudas con terceros		(3.106.779)	(2.169.058)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		-	-
a) Deterioros y pérdidas.		-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(3.382.215)	(2.692.655)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.179.315	1.902.026
18. Impuesto sobre beneficios	14.1	90.323	(253.670)
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.269.638	1.648.356
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		2.269.638	1.648.356

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

Signed by:

D323444B9363463...DocuSigned by:

1DE351EB9159452...3 Firmado por:

D2CE80E14BA742D...DocuSigned by:

830FB8AC807241B...Firmado por:

5302E530C57646C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 (Expresado en Euros)

	31.12.2025	31.12.2024
A) Resultado consolidado del ejercicio	2.269.638	1.648.356
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	359.281	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	2.628.919	1.648.356

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

Signed by: *Andre Mea* DocuSigned by: *Antoine Chauky* Firmado por: *Daniel Mayan* DocuSigned by: *Mario Christolm* Firmado por: *[Signature]*
D323444B9363463... 1DE351EB9159452... D2CE80E14BA742D... 830FB8AC8072418... 5302E530C57646C...


TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al cierre de los ejercicios 2025 y 2024
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajuste por Cambio de Valor	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	8.538.399	54.924.855	2.352.652	(150.646)	1.098.908	-	-	66.762.168
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	1.648.356	-	-	1.648.356
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	4.860	398	(971.943)	-	-	(966.685)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(971.943)	-	-	(971.943)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	4.860	398	-	-	-	5.258
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	126.965	-	(126.965)	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	126.965	-	(126.965)	-	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	8.536.399	54.924.855	2.484.477	(150.248)	1.648.356	-	-	67.443.839
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	2.269.638	-	359.281	2.628.919
II. Operaciones con socios o propietarios	853.000	10.022.753	1.852	(10.747)	(1.839.822)	-	-	9.027.036
1. Aumentos de capital	853.000	10.022.753	-	-	-	-	-	10.875.753
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.839.822)	-	-	(1.839.822)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	1.852	(10.747)	-	-	-	(8.895)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(191.465)	-	191.466	-	-	1
2. Otras variaciones	-	-	(191.465)	-	191.466	-	-	1
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	9.389.399	64.947.608	2.294.864	(160.995)	2.269.638	-	359.281	70.099.795

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

Signed by:

D323444B9363463...

DocuSigned by:

1DE351EB9159452...

Firmado por:

D2CE80E14BA742D...

DocuSigned by:

830FB8AC8072418...

Firmado por:

5302E530C57648C...

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al cierre de los ejercicios 2025 y 2024
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2025	Ejercicio finalizado el 31.12.2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.179.315	1.902.026
2. Ajustes del resultado.		5.180.575	4.381.321
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6, 7	1.687.323	1.688.666
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	111.443	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		-	-
h) Gastos financieros (+).	16.3	3.381.809	2.692.655
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		110.985	(115.089)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		130.505	(128.460)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(500)	(2.220)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(19.020)	15.591
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(4.314.980)	(2.240.791)
a) Pagos de intereses (-).		(4.311.764)	(2.237.129)
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	14.2	(3.216)	(3.662)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1/-2/+/-3/+/-4)		3.155.895	3.927.467
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(4.844)	(167.797)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado intangible.	5	-	-
c) Inmovilizado material.	6	(3.244)	-
d) Inversiones inmobiliarias.	7	-	-
e) Otros activos financieros.		(1.600)	(167.797)
7. Cobros por desinversiones (+).		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
e) Otros activos financieros.		10.582	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		5.738	(167.797)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(8.895)	5.258
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	12	-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		(21.287)	(20.695)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		12.392	25.953
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		626.196	(1.345.494)
a) Emisión		56.056.577	4.351.621
2. Deudas con entidades de crédito (+).		56.000.000	-
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		-	4.300.001
4. Otras Deudas (+).		56.577	51.620
b) Devolución y amortización de		(55.430.381)	(5.697.115)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(53.438.383)	(1.519.491)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(1.659.313)	(3.970.000)
4. Otras deudas (-).		(332.685)	(207.624)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.839.822)	(971.943)
a) Dividendos (-).		(1.839.822)	(971.943)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/+/-10/-11)		(1.222.521)	(2.312.179)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A +/-B +/-C +/-D)		1.939.112	1.447.491
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	2.891.925	1.244.434
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	4.631.037	2.691.925

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "la **Sociedad dominante**") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo su entonces socio único RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad de responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, denominación social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en Sociedad Anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La sociedad dominante figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 47.339, folio 183, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización des del día 12 de enero de 2018 en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, actualmente denominado segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity.

El objeto social de la sociedad dominante consiste, según sus estatutos actuales, con carácter principal, en las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- 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 otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de la persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La sociedad dominante ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016, a través de la comunicación realizada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha de 23 de septiembre de 2016.

Régimen de SOCIMI

La sociedad dominante se encuentra regulada por la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados 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 la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría todos los balances trimestrales 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 Ley SOCIMI

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, 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, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. 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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 la Ley SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en su denominación la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A.".
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- 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 SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. 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 el supuesto de que finalmente no se lleve a cabo dicha reinversión, dicho importe deberá ser distribuido.
 - 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. El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, y deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
- g) Obligación de información: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de distribución y pago de los dividendos y la exclusión de cotización implicará la pérdida del régimen sin posibilidad de que se subsane.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la sociedad dominante cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

1.2 Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes se encuentran participadas íntegramente por la sociedad dominante. Asimismo, dichas filiales, que tienen la consideración de entidades no residentes en territorio español, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria o estatutaria, de distribución de beneficios. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global son las siguientes:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	Directa
Tander Portugal, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Douro, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Portus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Immobiliare, S.r.L. Vetra Building, Piazza Vetra 17 20123 Milán (Italia) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Liberdade, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Tagus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las sociedades Tander Portugal, Tander Douro y Tander Portus fueron constituidas en 2019. En cuanto a la sociedad Tander Immobiliare, S.r.L, con domicilio social en Italia, ha sido adquirida a un tercero a finales del mes de junio de 2020. Finalmente, las sociedades Tander Liberdade y Tander Tagus han sido constituidas en septiembre de 2020. Todas ellas cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas de TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en adelante "el Grupo" o "Grupo TANDER", del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y con las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y sus modificaciones posteriores, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo durante el ejercicio.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Socios de la Sociedad dominante celebrada el 18 de junio de 2025. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025, formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

2.2. Principios contables

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 3, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales consolidadas (balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivos consolidado y la presente memoria consolidada), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional del Grupo.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La preparación de las cuentas anuales consolidada exige el uso por parte de los administradores de la sociedad dominante de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales consolidadas se refieren a:

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La Dirección del Grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. El Grupo revisa en cada cierre las vidas útiles de las

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Inversiones Inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Estimación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

La Dirección del Grupo analiza si existen indicios de deterioro en sus activos mediante la estimación de su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, el Grupo determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los consejeros realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2025 para la SOCIMI.

2.4. Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio actual, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión 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, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas consolidadas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2.7. Cambios en criterios contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido ningún cambio de criterio contable respecto a los aplicados en todo el ejercicio.

2.8. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2025 no se han producido modificaciones al perímetro de consolidación del Grupo respecto al ejercicio 2024.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 han sido las siguientes:

3.1 Sociedades dependientes

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la sociedad dominante, directa o indirectamente a través de otras sociedades dependientes ejerce control según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio.

A los únicos efectos de presentación y desglose en las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran empresas del Grupo y asociadas a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la nota 1.2 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo.

La adquisición por parte de la sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.7). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación de negocios los gastos generados internamente por estos conceptos ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

a. Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la sociedad dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la sociedad dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b. Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c. Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d. Eliminación Inversión – Patrimonio Neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e. Participación de socios externos

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la sociedad dominante.

f. Eliminación de saldos y transacciones entre las sociedades del Grupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.2 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que el Grupo estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Aplicaciones informáticas

Se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas y aplicaciones informáticas siempre que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Su amortización se realiza de forma sistemática, aplicando un criterio lineal en un periodo de tres años.

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurrían.

3.3 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee el Grupo para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste del inmovilizado material construido por el Grupo se determina siguiendo los mismos principios que si fuera un inmovilizado adquirido. La capitalización del coste de producción se realiza con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización, mejora, sustitución o renovación que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil del bien, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes o elementos sustituidos o renovados.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Los gastos periódicos de conservación, reparación y mantenimiento que no incrementan la vida útil del activo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

La amortización se calcula, aplicando sistemáticamente el método lineal sobre el coste de adquisición o producción de los activos menos su valor residual, durante los años de vida útil estimada de los diferentes elementos, según el siguiente detalle (en coeficientes):

	coeficiente anual
Mobiliario	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3.4 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios e instalaciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los edificios que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se incluyen como mayor valor del activo un total de 6.314.820 euros en valor bruto, la totalidad de los cuales corresponden a activaciones relacionadas con inversiones de ejercicios anteriores.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización se calcula, aplicando sistemáticamente el método lineal sobre el coste de adquisición o producción de los activos menos su valor residual, durante los años de vida útil estimada de los diferentes elementos, según el siguiente detalle (en coeficientes):

	Coficiente anual
Inmuebles	2% -3,2%
Instalaciones técnicas	4% - 13%

3.5 Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, el Grupo analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados se estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En el caso que el activo no genere flujos de efectivo por si mismo que sean independientes de otros activos, la entidad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuera inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconocería en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustando los cargos futuros en concepto de amortización, en proporción con su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso que fuera necesaria una nueva estimación.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo, el Grupo registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajusta, consecuentemente, los cargos futuros por amortización. En ningún caso la mencionada reversión puede suponer un incremento del valor en libros del activo por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido las pérdidas por deterioro de ejercicios anteriores.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3.6 Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el arrendatario tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del Grupo para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

Cuando el Grupo es el arrendador– Arrendamiento financiero

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza.

Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

3.7 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. El Grupo reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

En el balance consolidado adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que el Grupo es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de instituciones financieras y empresas del grupo.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

3.7.1 Activos financieros

Los activos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar el Grupo.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea el Grupo evalúe si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste

El Grupo incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se asigna valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y para las entidades participadas que son a su vez dominantes de otras entidades, el patrimonio neto que se considera es el incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Para las entidades participadas que tienen su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración se ajusta a los principios y normas contables generalmente aceptados en España.

El método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se utiliza en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.7.2 Baja de activos financieros

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Las transacciones en las que el Grupo retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

3.7.3 Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del Grupo a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que el Grupo que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, 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.

3.7.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o a coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

3.7.5 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Cobertura del valor razonable: Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.
- Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte 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 incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de que la Sociedad dominante adquiera acciones propias, el importe pagado incluye cualquier coste que sea directamente atribuible, y se deducirá del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

Se registra en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Régimen fiscal SOCIMI

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 SOCIMI. 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.

3.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

El Grupo registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

3.11 Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos del Grupo provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, en la medida que la empresa transfiere el control de los bienes o servicios comprometidos a los clientes. El precio de la transacción (el ingreso por la prestación de servicios o entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la empresa espera recibir a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios coinciden con el precio acordado para transferir los activos o prestar el servicio deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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

3.12 Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los miembros del órgano de administración consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo.

3.13 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio propio

El Grupo opera un plan de compensaciones a administradores basado en acciones de la Sociedad.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Los bienes o servicios recibidos en estas operaciones se registran como activos o como gastos atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención, y el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo, si la transacción se liquida con un importe basado en el valor de los mismos.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios se registran en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme a lo previsto en las correspondientes normas.

3.15 Combinaciones de negocios

Conforme a lo establecido en la normativa contable, para las combinaciones de negocios entre empresas del grupo dependientes de una misma sociedad dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán según sus valores contables existentes en las cuentas anuales individuales. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de reservas.

4. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los primeros días hábiles de mes o trimestre, dependiendo del contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre del 2025 no ha habido ningún retraso y no hay saldos significativos pendientes de cobro de clientes.

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre el Grupo y los arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas durante su vigencia.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo del Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

4.4 Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera con entidades de crédito reflejada en el balance de situación a 31 de diciembre de 2025 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

4.5 Riesgo fiscal

La Sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados por el tipo general de imposición. En este sentido, la sociedad dominante siempre ha cumplido con dichos requisitos y condiciones.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo inicial	(1.298)	(1.298)
Dotaciones	-	-
Saldo final	(1.298)	(1.298)
VALOR NETO CONTABLE	-	-

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(1.298)	(1.298)
Dotaciones	-	-
Saldo final	(1.298)	(1.298)
VALOR NETO CONTABLE	-	-

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	3.245	-	3.245
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	23.052	-	23.052
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(19.807)	-	(19.807)
Dotaciones	-	(406)	-	(406)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(20.213)	-	(20.213)
VALOR NETO CONTABLE	-	2.839	-	2.839

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(18.059)	-	(18.059)
Dotaciones	-	(1.748)	-	(1.748)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(19.807)	-	(19.807)
VALOR NETO CONTABLE	-	-	-	-

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición por parte del Grupo de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección	Estado a 31/12/2025
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona	Arrendado
15 de julio de 2013	Vía Laietana, 47, Barcelona	Arrendado
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona	Arrendado
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona	Arrendado
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona	Arrendado
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander	Arrendado
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao	Arrendado
21 de septiembre de 2018	Calle Arrasate 27, San Sebastián	Arrendado
22 de enero de 2021	Paseo del Born 6b, de Palma de Mallorca	Arrendado
27 de septiembre de 2023	Paseo del Born 6a, de Palma de Mallorca	Arrendado
2 de septiembre de 2021	Calle Goya 15 - Serrano 36 (Madrid)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 133 local 1, Oporto (AA)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto (AB)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 115 local 3, Oporto (AC)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto (AD)	Arrendado
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almada 83 Local 3 C-D, Lisboa	Arrendado
22 de junio de 2020	Vía del Babuino 36-37, Roma	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edificio 211, Lisboa	Arrendado

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edificio 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edificio 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edificio 17, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edificio 211, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edificio 27, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edificio 27, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edificio 33, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edificio 33, Lisboa	Arrendado

(1) La adquisición de este inmueble se realizó mediante la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 S.L.U., como consecuencia de la combinación de negocios ocurrida con esta sociedad en 2016.

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	105.018.167	80.147.520	-	185.165.687
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	(1)	-	(1)
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	105.018.167	80.147.519	-	185.165.686
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(10.603.570)	-	(10.603.570)
Dotaciones	-	(1.686.917)	-	(1.686.917)
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(12.290.487)	-	(12.290.487)
Correcciones valorativas por deterioro				
Saldo inicial	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
Deterioro	(101.042)	(10.401)	-	(111.443)
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo final	(1.005.834)	(103.536)	-	(1.109.370)
VALOR NETO CONTABLE	104.012.333	67.753.496	-	171.765.829

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	105.018.167	80.147.520	-	185.165.687
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	105.018.167	80.147.520	-	185.165.687
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(8.916.652)	-	(8.916.652)
Dotaciones	-	(1.686.918)	-	(1.686.918)
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(10.603.570)	-	(10.603.570)
<u>Correcciones valorativas por deterioro</u>				
Saldo inicial	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
Deterioro	-	-	-	-
Reversión del deterioro	-	-	-	-
Saldo final	(904.792)	(93.135)	-	(997.927)
VALOR NETO CONTABLE	104.113.375	69.450.815	-	173.564.190

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, algunas de las inversiones inmobiliarias presentan indicios de deterioro, por lo que se ha realizado una corrección valorativa por importe de 1.109.370 euros (997.927 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de estas valoraciones arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 216.991.000 euros (213.263.000 euros en 2024). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2025 dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluye una operación de arrendamiento financiero por un importe neto a 31 de diciembre de 2025 de 8.323.525 euros (8.463.152 euros en 2024) (nota 8.1).

Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Otros aspectos

En la nota 13.2 se detallan los activos propiedad del Grupo que se encuentran bajo garantía hipotecaria de los préstamos bancarios.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros – Arrendatario

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los activos adquiridos por el Grupo en virtud de acuerdos de arrendamiento financiero vigentes son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	2.110.131	-	-	2.110.131
Construcciones	6.981.342	(767.948)	-	6.213.394
Total	9.091.473	(767.948)	-	8.323.525

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	2.110.131	-	-	2.110.131
Construcciones	6.981.342	(628.321)	-	6.353.021
Total	9.091.473	(628.321)	-	8.463.152

El valor inicial de dichos activos se corresponde con el menor entre el valor razonable del bien y el valor actual de los pagos mínimos acordados, incluida en su caso la opción de compra. El importe financiado se eleva a 7.176 miles de euros de su coste de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de los pagos mínimos acordados y el valor actual de los pasivos por arrendamientos financieros desglosados por plazos de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Pagos pendientes	Opción de compra	Total pagos pendientes	Intereses no devengados	Valor actual
Hasta 1 año	437.915	-	437.915	96.837	341.078
Entre 1 y 5 años	1.751.662	-	1.751.662	299.090	1.452.572
Más de 5 años	109.479	2.152.802	2.262.281	18.262	2.244.019
Total	2.299.056	2.152.802	4.451.858	414.189	4.037.669

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Pagos pendientes	Opción de compra	Total pagos pendientes	Intereses no devengados	Valor actual
Hasta 1 año	437.915	-	437.915	105.232	332.683
Entre 1 y 5 años	2.189.577	-	2.189.577	395.925	1.793.652
Más de 5 años	109.479	2.152.802	2.262.281	18.262	2.244.019
Total	2.736.971	2.152.802	4.889.773	519.419	4.370.354

8.2 Arrendamientos operativos – Arrendador

El Grupo arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2025	31.12.2024
Hasta 1 año	8.957.349	8.576.794
Entre 1 y 5 años	22.013.996	25.637.714
Más de 5 años	15.795.461	17.469.212
Total	46.766.806	51.683.720

8.3 Arrendamientos operativos - Arrendatario

Para el desarrollo de su actividad, el Grupo alquila a terceros el derecho de uso de sus oficinas centrales.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Clasificación de los activos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2025 para cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos	Derivados y Otros (Nota 10)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.176.366	1.176.366
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	199.500	199.500
Total	-	-	1.375.866	1.375.866

El valor en libros 31 de diciembre 2024 para cada una de las categorías de activos financieros a largo plazo es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Instrumentos de patrimonio	Créditos	Derivados y Otros (Nota 10)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	815.485	815.485
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	358.006	358.006
Total	-	-	1.173.491	1.173.491

El valor en libros de los activos financieros a coste amortizado constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

9.2 Clasificación de los pasivos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2025 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Débitos, Derivados y Otros (Nota 13)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	89.845.829	6.201.000	96.046.829
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	2.260.212	582.581	2.842.793
Total	92.106.041	6.783.581	98.889.622

El valor en libros a 31 de diciembre de 2024 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Débitos, Derivados y Otros (Nota 13)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	37.453.210	18.835.598	56.288.808
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	53.203.477	675.085	53.878.562
Total	90.656.687	19.510.683	110.167.370

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Activos financieros no corrientes		
Derivados (Nota 13.2)	359.281	-
Fianzas constituidas a largo plazo	817.085	815.485
Total	1.176.366	815.485
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	199.094	347.018
Inversiones financieras a corto plazo	406	10.988
Total	199.500	358.006

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo corresponden, principalmente, a los importes depositados ante el organismo autonómico correspondiente a las fianzas recibidas de los arrendatarios por un importe, en su mayoría, equivalente habitualmente a dos meses de renta. Teniendo en cuenta que los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares, el valor de las mismas no se actualiza financieramente.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Cuentas corrientes a la vista	4.631.037	2.691.925
Total	4.631.037	2.691.925

Tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 el Grupo no mantiene inversiones en otros activos líquidos equivalentes. Asimismo, los ingresos devengados por la tesorería durante los ejercicios 2025 y 2024 no son significativos.

El Grupo tiene un saldo no disponible (cuenta reserva) por el préstamo con la entidad bancaria Banco Santander, S.A. mencionado en la nota 13.2 siguiente, por un importe a 31 de diciembre de 2025 de 415.459 euros (415.729 euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho importe está incluido en el capítulo de Cuentas corrientes a la vista.

12. PATRIMONIO NETO*Capital suscrito y prima de emisión*

El capital social a 31 de diciembre de 2025 está representado por 9.389.399 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (8.536.399 acciones al cierre del ejercicio anterior). Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la sociedad dominante se eleva a 31 de diciembre de 2025 a 64.947.608 euros (54.924.855 euros al cierre del ejercicio anterior), de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

En fecha 29 de diciembre de 2020 se escrituró una ampliación de capital por compensación de crédito ostentado por el accionista mayoritario de la Sociedad dominante con la misma en virtud del préstamo concedido por el primero a la segunda, que quedó cancelado y extinguido con la referida compensación. El aumento se realizó por importe de 2.633.332 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.633.332 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 28.966.653 euros la prima de emisión total. La mencionada escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de enero de 2021. Los gastos derivados de esta ampliación de capital ascendieron a 29.031 euros, los cuales se registraron minorando las reservas acumuladas.

En fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas adoptó el acuerdo de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, delegando al Consejo de Administración la facultad de llevar a cabo el referido aumento, por importe máximo de 958.333 euros y con posibilidad de suscripción incompleta. En fecha 2 de marzo finalizó el período de suscripción preferente quedando la suscripción incompleta. El aumento suscrito se escrituró en fecha 24 de marzo de 2021 a través de una ampliación de capital por importe de 660.962 euros, mediante la emisión y puesta en circularización de 660.962 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 7.270.582 euros la prima de emisión total.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

En fecha 18 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas ha acordado un aumento de capital por compensación de créditos exigibles ostentados por los accionistas Gadina Inc. y 6036821 Canada Inc. frente a la Sociedad dominante, por importes de 9.975.753 euros y 900.000 euros, respectivamente. El aumento se ha realizado por importe de 853.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 853.000 nuevas acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11,75 euros por acción, siendo el importe de 10.022.753 euros la prima de emisión total, quedando los referidos préstamos cancelados parcialmente en virtud de dicho acuerdo. El acuerdo se ha escriturado en fecha 8 de julio de 2025 y ha quedado inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de agosto de 2025.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la sociedad dominante son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
GADINA INC	96,659%	97,15%
Total	96,659%	97,15%

Reserva legal

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2025 la sociedad dominante no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

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.

Reservas en sociedades consolidadas

En este epígrafe se recogen los resultados generados por las sociedades dependientes desde la fecha de entrada en el Grupo.

El detalle por sociedad de la cuenta Reservas en sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(29.723)	(94.597)
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(169.301)	(98.163)
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(783.829)	(498.514)
Tander Tagus Unipessoal Lda.	277.215	287.885
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	264.796	291.556
Tander Immobiliare, S.r.L.	(294.577)	(227.696)
Total	(735.419)	(339.529)

Acciones en patrimonio propias

En fecha 28 de diciembre de 2020 la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante autorizó al Consejo de Administración, durante un plazo de 5 años, a la adquisición de acciones propias, siempre y cuando su valor nominal total no superara el 20% del capital total de la Sociedad dominante. Los objetivos perseguidos con la posesión de la autocartera son la

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

venta, de una parte, de estas acciones a otros inversores minoritarios, con el objetivo de cumplir el requisito de difusión accionarial del BME MTF Equity, y de otra parte la provisión de liquidez que facilite la negociación después de la incorporación de la Sociedad al BME MTF Equity.

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,17% del capital social (0,18% a 31 de diciembre de 2024), con un total de 15.937 acciones (15.147 acciones a 31 diciembre de 2024), adquiridas a un precio medio de 10,10 euros por acción, totalizando un valor contable de 160.995 euros (150.248 euros a 31 de diciembre de 2024).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2025 no ha sido aprobado ningún dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Sociedad Beneficios / (Pérdidas)	Resultados individuales	Dividendos recibidos	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	2.691.378	(287.842)	(1.220.820)	1.182.716
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	94.611	-	312.551	407.162
Tander Portus, Unipessoal Lda.	152.737	-	-	152.737
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(87.429)	-	131.160	43.731
Tander Tagus Unipessoal Lda.	73.686	-	13.320	87.006
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	105.208	-	269.720	374.928
Tander Immobiliare, S.r.L.	21.358	-	-	21.358
Total	3.051.549	(287.842)	(494.069)	2.269.638

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Sociedad Beneficios / (Pérdidas)	Resultados individuales	Dividendos recibidos	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	2.044.247	(283.889)	(738.277)	1.022.081
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	64.874	-	313.408	378.281
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(71.138)	-	-	(71.138)
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(285.315)	-	124.330	(160.985)
Tander Tagus Unipessoal Lda.	74.049	-	5.335	79.384
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	172.410	-	270.459	442.869
Tander Immobiliare, S.r.L.	(66.881)	-	24.745	(42.136)
Total	1.932.245	(283.889)	-	1.648.356

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	89.845.829	89.845.829
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	3.696.595	3.696.595
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	1.512.160	-	1.512.160
Fianzas recibidas a largo plazo	-	992.245	992.245
	1.512.160	94.534.669	96.046.829
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	2.260.212	2.260.212
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	341.074	341.074
Otros pasivos financieros	-	13.777	13.777
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17.1)	-	-	-
Acreedores varios	-	191.655	191.655
Personal	-	36.075	36.075
	-	2.842.793	2.842.793
Total	1.512.160	97.377.462	98.889.622

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	37.453.210	37.453.210
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	4.037.674	4.037.674
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	13.848.479	-	13.848.479
Fianzas recibidas a largo plazo	-	949.445	949.445
	13.848.479	42.440.329	56.288.808
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	53.203.477	53.203.477
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	332.680	332.680
Otros pasivos financieros	-	-	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17.1)	16.439	-	16.439
Acreedores varios	-	325.966	325.966
	16.439	53.862.123	53.878.562
Total	13.864.918	96.302.452	110.167.370

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las fianzas recibidas a favor del Grupo corresponden a las fianzas constituidas por los arrendatarios de los inmuebles por un importe equivalente habitualmente a dos meses de renta. Estas fianzas se encuentran depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, si procede, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

13.1 Deudas con empresas del Grupo

El Grupo posee a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 cuatro préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2025	31.12.2024	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc.	-	-	4% fijo	2028
Gadina Inc	624.524	11.549.590	4% fijo	2028
Golma Investments 2016, S.L.U.	-	710.000	4% fijo	2026
6036821 Canada Inc.	-	900.000	4% fijo	2028
	624.524	13.159.590		

Los préstamos de Gadina Inc y 6036821 Canada Inc se han cancelado parcialmente por la ampliación de capital por compensación de créditos mencionada en la nota 14 anterior.

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 887.636 euros (705.328 euros a 31 de diciembre de 2024), la totalidad de los cuales son a pagar a largo plazo (688.889 euros a largo plazo y 16.439 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2024).

13.2 Deudas con entidades de crédito

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Hasta 1 año	2.260.212	53.203.477
Entre 1 y 5 años	38.456.744	37.453.210
Más de 5 años	51.389.085	-
Total	92.106.041	90.656.687

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 8 a excepción de la situada en San Sebastián se encuentran bajo garantía hipotecaria de los siguientes préstamos bancarios.

13.2.1 ING Bank

Bajo este epígrafe se registraba el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se elevaba a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, el cual se encontraba totalmente dispuesto, y con un vencimiento en 6 de junio de 2025. Este préstamo devengaba un tipo de interés fijo promedio ponderado de 1,53%. El saldo pendiente se liquidó quedando totalmente cancelado en la misma fecha de formalización del préstamo con Abanca detallado en el punto siguiente (a 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente era de 52.120 miles de euros, correspondientes a 52.240 miles de euros de deuda viva y -120 miles de euros de gastos de apertura pendientes de amortizar).

13.2.2 Abanca

Bajo este epígrafe se registra el importe del préstamo formalizado entre la Sociedad y la entidad financiera Abanca Corporación Bancaria, S.A., mediante contrato firmado el 20 de mayo de 2025 y elevado a público en esa misma fecha, por importe de 56.000 miles de euros, con vencimiento

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

el 1 de julio de 2032. Este préstamo devenga intereses a un tipo nominal anual fijo del 3,32% desde la fecha de firma del préstamo hasta el 30 de junio de 2026, y a partir de esta fecha a un tipo de interés variable referenciado al Euribor más un margen. Dicho préstamo se ha destinado a refinanciar las obligaciones que la Sociedad detentaba frente a la entidad bancaria ING Bank N.V. cuyo vencimiento se había establecido en junio de 2025 (ver nota 15.2.1). El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2025 correspondiente al nuevo préstamo suscrito con la entidad financiera Abanca asciende a 53.907 miles de euros (55.800 miles de euros de deuda viva y -1.893 miles de euros de gastos de apertura pendientes de amortizar).

El Grupo ha firmado al mismo tiempo un contrato de cobertura de tipo de interés vinculado a este préstamo, ligado al mismo valor nominal y cubriendo el tipo de interés variable, dejando fijado el contrato principal al tipo fijo del 3,882%. La variación del valor razonable del instrumento derivado se registra en el patrimonio neto, dado que se considera un instrumento financiero de cobertura contable. El valor razonable del mencionado derivado al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Instrumento	Nominal pendiente	Valor razonable a 31.12.2025	Vencimiento
Cobertura de tipo de interés	56.000.000	359.281	1 de julio de 2032

13.2.3 Banco de Santander

Adicionalmente, se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria Banco Santander, S.A., firmado y elevado a público en fecha de 23 de julio de 2021. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de 24.000.000 euros, el cual se encuentra dispuesto por su totalidad y con vencimiento en julio de 2028. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo de 1,60%.

13.2.4 Novo Banco

Se trata del contrato de financiación con la entidad bancaria Novo Banco, S.A. (Portugal), firmado y elevado a público en fecha 15 de diciembre de 2020 con varias sociedades dependientes portuguesas. El importe de la financiación se eleva para Tander Douro a 5.311.523 euros, para Tander Liberdade a 11.416.108 euros y para Tander Tagus a 772.369 euros. El vencimiento queda fijado en diciembre de 2027 y devenga a un tipo de interés fijo del 2%, los intereses del cual se liquidan semestralmente.

Las siguientes fincas, incluidas en la nota explicativa 7, se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario:

Inmueble
Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edificio 211, Lisboa
Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edificio 211, Lisboa
Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edificio 211, Lisboa
Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edificio 17, Lisboa
Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edificio 27, Lisboa
Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edificio 27, Lisboa
Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edificio 33, Lisboa
Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edificio 33, Lisboa
Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edificio 211, Lisboa

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

14. SITUACIÓN FISCAL**14.1 Saldos corrientes con la Administración Pública**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Activos por impuestos diferidos	587.561	735.244
Activos por impuesto corriente	3.893	1.354
Otros créditos con las Administraciones Públicas	346.451	331.571
Total	937.905	1.068.169
Pasivos por impuesto corriente	11.166	1.514
Otras deudas con las Administraciones Públicas	458.912	441.021
Hacienda pública acreedora por IVA	420.570	391.808
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	28.849	40.283
Organismos de la Seguridad Social	9.493	8.930
Total	470.078	442.535

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

14.2 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), con efectos retroactivos a 1 de enero de 2016, previsto en la Ley SOCIMI. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- a) La sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.
- c) La sociedad está sometida a 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 SOCIMI.

Las sociedades dependientes, con domicilio social en Portugal e Italia, están sometidas al régimen general del impuesto de sociedades de su país de residencia. Estas sociedades

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

cumplen con los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI español con lo que respecta a las inversiones en sociedades participadas (Nota 1.2).

A 31 de diciembre de 2025 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible agregada que el Grupo espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Total 31.12.2025	Entidad dominante	Filiales Portugal	Filial Italia
Resultado del Ejercicio	2.269.638	1.909.467	338.813	21.358
Impuesto sobre Sociedades	(90.323)	-	(90.323)	-
Diferencias Permanentes	14.771	14.392	379	-
Diferencias Temporarias	111.443	111.443	-	-
Base Imponible Previa	2.305.529	2.035.302	248.869	21.358
Base Imponible Previa SOCIMI	2.035.302	2.035.302	-	-
Base Imponible Previa General	270.227	-	248.869	21.358
Compensación Bases Imponibles Negativas	(158.445)	-	(158.445)	-
Base aplicada en 2025 por deducciones en Portugal	(419.790)	-	(419.790)	-
Bases Imponible	1.727.294	2.035.302	(329.366)	21.358
Base Imponible SOCIMI	2.035.302	-	-	-
Base Imponible General Negativa	(360.825)	-	-	-
Base Imponible General Positiva	52.817	-	-	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	(3.216)	-	(3.216)	-
Impuesto Sociedades a Pagar	11.166	-	11.166	-

A 31 de diciembre de 2024 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible es la siguiente:

	Total 31.12.2024	Entidad dominante	Filiales Portugal	Filial Italia
Resultado del Ejercicio	1.648.356	1.760.358	(45.121)	(66.881)
Impuesto sobre Sociedades	253.670	-	253.670	-
Diferencias Permanentes	15.967	14.194	1.773	-
Diferencias Temporarias	-	-	-	-
Base Imponible Previa	1.917.993	1.774.552	210.322	(66.881)
Base Imponible Previa SOCIMI	1.774.552	1.774.552	-	-
Base Imponible Previa General	143.441	-	210.322	(66.881)
Compensación Bases Imponibles Negativas	(54.484)	-	(54.484)	-
Base aplicada en 2024 por deducciones en Portugal	(700.000)	-	(700.000)	-
Bases Imponible	1.163.509	1.774.552	(544.162)	(66.881)
Base Imponible SOCIMI	1.774.552	-	-	-
Base Imponible General Negativa	(630.942)	-	-	-
Base Imponible General Positiva	19.899	-	-	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	(3.662)	(677)	(2.985)	-
Impuesto Sociedades a Pagar	837	(677)	1.514	-

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es como sigue para los ejercicios 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Cuota líquida	11.166	4.499
Variación de impuestos diferidos	(101.489)	249.171
Gasto por impuesto sobre sociedades	(90.323)	253.670

El detalle por sociedad del grupo de los importes registrados como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2025 es el siguiente:

Sociedad	Impuesto de Sociedades	Crédito fiscal por B.I.N. y deducciones
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	-	-
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(6.632)	(25.323)
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(4.534)	66.595
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	101.552
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	-	(36.027)
Tander Tagus Unipessoal Lda.	-	(22.068)
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	-
Total	(11.166)	84.730

El detalle por sociedad del grupo de los importes registrados como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2024 es el siguiente:

Sociedad	Impuesto de Sociedades	Crédito fiscal por B.I.N. y deducciones
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	-	-
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	(17.579)
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	(73.146)
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	(101.913)
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(4.499)	(36.961)
Tander Tagus Unipessoal Lda.	-	(19.572)
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	-
Total	(4.499)	(249.171)

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2025 y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente aplicable en cada país donde las sociedades tienen su domicilio fiscal.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	31.12.2024	Adiciones	Retiros	31.12.2025
Activos por impuesto diferido	486.073	101.488	-	587.561
Deducciones pendientes	176.224	-	(88)	176.136
Bases imponibles negativas pendientes	309.849	101.488	88	411.425

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	31.12.2023	Adiciones	Retiros	31.12.2024
Activos por impuesto diferido	735.244	118.453	(367.624)	486.073
Deducciones pendientes	395.692	-	(219.468)	176.224
Bases imponibles negativas pendientes	339.552	118.453	(148.156)	309.849

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Bases	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(90.823)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(79.015)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(291.318)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(34.424)	2020
Tander Immobiliare, S.r.L.	(314.343)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(239.975)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(173.897)	2021
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(99.338)	2021
Tander Immobiliare, S.r.L.	(36.712)	2021
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(146.042)	2022
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(287.760)	2022
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(377.762)	2022
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(64.660)	2022
Tander Immobiliare, S.r.L.	(46.861)	2022
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(180.782)	2023
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(196.500)	2023
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(354.654)	2023
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(50.822)	2023
Tander Immobiliare, S.r.L.	(84.644)	2024
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(56.288)	2024
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(137.991)	2024

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Tander Douro, Unipessoal Lda.	(323.402)	2024
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(46.379)	2024
Tander Immobiliare, S.r.L.	(66.881)	2024
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(328.742)	2025
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(6.825)	2025
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(46.615)	2025
Tander Immobiliare, S.r.L.	(21.358)	2025
Total	(4.241.058)	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Bases	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(291.318)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(34.424)	2020
Tander Immobiliare, S.r.L.	(314.343)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(239.975)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(173.897)	2021
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(99.338)	2021
Tander Immobiliare, S.r.L.	(36.712)	2021
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(146.042)	2022
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(287.760)	2022
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(377.762)	2022
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(64.660)	2022
Tander Immobiliare, S.r.L.	(46.861)	2022
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(180.782)	2023
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(196.500)	2023
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(354.654)	2023
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(50.822)	2023
Tander Immobiliare, S.r.L.	(84.644)	2024
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(56.288)	2024
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(137.991)	2024
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(323.402)	2024
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(46.379)	2024
Tander Immobiliare, S.r.L.	(66.881)	2024
Total	(3.995.963)	

Las bases imponibles pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(90.823)	(19.073)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(79.015)	(16.593)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	(2.353)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(291.318)	(61.177)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	(9.458)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(34.424)	(7.229)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(239.975)	(50.395)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(173.897)	(38.518)	2021
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(99.338)	(20.861)	2021
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(146.042)	(30.669)	2022
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(236.689)	(49.705)	2022
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(59.032)	(12.397)	2022
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(64.660)	(13.579)	2022
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(180.782)	(37.964)	2023
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(50.822)	(10.673)	2023
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(56.288)	(11.820)	2024
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(46.379)	(9.740)	2024
Tander Liberdade Uniperssoal Lda.	(6.825)	(1.433)	2025
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(46.615)	(9.788)	2025
Total	(1.959.168)	(411.425)	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	(38.065)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	(30.875)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(291.318)	(61.177)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	(9.458)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(239.975)	(50.395)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(25.459)	(5.346)	2021
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(146.042)	(30.669)	2022
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(64.660)	(13.579)	2022
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(180.782)	(37.964)	2023
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(50.822)	(10.673)	2023
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(56.288)	(11.820)	2024
Tander Tagus Uniperssoal Lda.	(46.799)	(9.828)	2024
Total	(1.475.467)	(309.849)	

Deducciones

Durante los ejercicios 2019 a 2023, las sociedades dependientes portuguesas generaron deducciones sobre el Impuesto de Sociedades correspondientes al beneficio fiscal aplicable durante el año en curso y los cinco años siguientes por las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio. En el caso de insuficiencia de cuota, estas deducciones serán recuperables en los siguientes 12 años a su aplicación en el resultado fiscal.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El detalle de estas deducciones por sociedad al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	-	(210)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	(210)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(279.580)	(419.370)	2022
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(279.580)	(419.370)	2022
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(279.580)	(419.370)	2022
Total	(838.740)	(1.258.530)	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	-	-	2020
Tander Tagus Unipessoal Lda.	-	-	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(279.580)	(58.712)	2022
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(279.580)	(58.712)	2022
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(279.580)	(58.712)	2022
Total	(838.740)	(176.136)	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2024 fueron las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	2019
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(210)	(44)	2020
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(210)	(44)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	2022
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(419.370)	(88.068)	2022
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(419.370)	(88.068)	2022
Total	(839.160)	(176.224)	

Esta posición se ha tomado en base a las expectativas de resultados fiscales futuros existentes. Al respecto, el plan de negocio empleado por las sociedades para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras es acorde con la realidad del mercado y las especificidades de las sociedades y permite recuperar las citadas bases imponibles negativas en un plazo inferior a los 10 años.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

15 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

Partidas	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	358.414	358.414

- 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, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	31.12.2025	31.12.2024
Reserva Legal	1.565.708	1.361.283
- Tributación 0%	1.546.394	1.341.969
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	1.106.161	1.104.309
- Tributación 0%	1.079.020	1.077.168
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	2.671.869	2.465.592

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de la sociedad dominante 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 o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2024	1.839.822	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2023	971.943	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2022	2.606.089	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2021	1.973.250	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2020	1.354.600	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	1.650.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	13.247.926	146.679

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

- o Entre los ejercicios 2016 y 2025 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces accionista único de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - o Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2017.
 - o Con fecha 18 de octubre de 2018, el consejo de administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018, por un importe de 585.000 euros.
 - o Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.
 - o Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros.
 - o Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.
 - o Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.354.600 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2020.
 - o Con fecha 10 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021, por importe de 900.000 euros.
 - o Con fecha 16 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.973.250 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2021, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 900.000 euros con fecha 25 de febrero de 2022 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referido en el apartado anterior.
 - o Con fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022, por importe de 525.000 euros.
 - o Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 2.606.089 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2022, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 525.000 euros con fecha 31 de marzo de 2023 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referido en el apartado anterior.
 - o Con fecha 13 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 971.943 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2023.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Con fecha 18 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.839.822 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2024.
- Las sociedades dependientes no distribuyeron dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores. Posteriormente, se ha procedido a las siguientes distribuciones de dividendos:
 - En fecha 30 de junio de 2021, se aprobó una distribución de dividendos por importe de 66.554 euros de la sociedad participada Tander Portus;
 - En fecha 30 de junio de 2022 se aprobó una distribución de dividendos por importe de 8.607 euros de la sociedad participada Tander Tagus;
 - En fecha 29 de junio de 2023 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 71.573 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - En fecha 29 de junio de 2023 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 18.703 euros de la sociedad participada Tander Libertade.
 - En fecha 30 de junio de 2024 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 84.719 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - En fecha 30 de junio de 2024 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 199.170 euros de la sociedad participada Tander Libertade.
 - En fecha 19 de junio de 2025 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 88.940 euros de la sociedad participada Tander Tagus; y
 - En fecha 19 de junio de 2025 se ha aprobado una distribución de dividendos por importe de 198.902 euros de la sociedad participada Tander Libertade.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - Todos los inmuebles poseídos por el grupo y detallados en la nota explicativa 7 anterior se encuentran destinados al arrendamiento, cuya fecha de adquisición se detalla de igual forma en la mencionada nota.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
 - El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 185.165.686 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
 - El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en 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 es de aplicación.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

16 INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Euros	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	8.485.195	7.598.184
Refacturación de gastos	337.971	295.458
Total	8.823.166	7.893.642

El detalle del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, desglosado por segmentos geográficos es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
España	5.874.183	5.010.593
Portugal	2.543.326	2.444.537
Italia	405.657	438.512
Total	8.823.166	7.893.642

16.2 Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Seguridad social a cargo de la empresa	82.870	85.135
Otros gastos sociales	-	-
Total	82.870	85.135

El número medio de empleados durante los ejercicios 2025 y 2024 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2025	2024
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	4
Total	7	7

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2025 y 2024 así como de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2025		31.12.2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	3	2	2
Total	8	4	9	3

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

16.3 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	2.481.338	1.789.494
Intereses por coste amortizado (con entidades de crédito) (*)	625.441	379.564
Intereses por deudas con empresas del grupo	275.030	523.597
Total	3.381.809	2.692.655

(*) Intereses por coste amortizado corresponden a los gastos de apertura de los préstamos detallados en la nota 13.2 anterior.

17 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**17.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Además de lo mencionado en la nota 17.2, las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	92.722	-	437.081
Pago de dividendos	1.778.354	-	944.268	-
Total	1.778.354	92.722	944.268	437.081

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Gadina Inc (Nota 13.1)	-	624.524
Intereses préstamo Gadina Inc. (largo plazo)	-	887.636
Corto plazo		
Otros activos financieros	-	-
Otros pasivos financieros	-	13.777
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	-

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Gadina Inc (Nota 13.1)	-	11.549.590
Golma Investments 2016, S.L.U. (Nota 13.1)	-	710.000
6036821 Canada Inc. (Nota 13.1)	-	900.000
Intereses préstamo Gadina Inc. (largo plazo)	-	642.237
Intereses préstamos 6036821 Canada Inc (largo plazo)	-	46.652
Corto plazo		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.295	-
Deudores varios	181.500	-
Otros activos financieros	10.988	-
Otros pasivos financieros	-	-
Intereses préstamo Golma Investments 2016	-	16.439

17.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del órgano de administración, antiguos o actuales, no han percibido retribución monetaria alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, el Grupo no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales consejeros o administradores.

Las retribuciones corrientes esto es, las retribuciones a favor de determinados miembros del equipo directivo de la Sociedad dominante, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre los mismos y la Sociedad dominante) devengadas durante el ejercicio 2025 por parte de los miembros del órgano de administración, ascienden a 48.000 euros (48.000 euros en 2024).

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 1.081 euros (1.007 euros en 2024).

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 ningún contrato con los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

Por otro lado, en fecha 17 de diciembre de 2021 se concedieron planes de entrega de acciones de la sociedad dominante a los consejeros independientes de la misma, de hasta un máximo de 15.000 acciones durante toda la duración del Plan (hasta diciembre de 2025), a razón de 1.000 acciones anuales por consejero, sujeto al cumplimiento del requisito de permanencia, desde el ejercicio 2021. El valor devengado en el ejercicio 2025 por este plan ha sido de 36.000 euros (36.600 euros a 31 de diciembre de 2024).

17.3 Otra información referente a los Administradores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ni los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante ni las personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a la Junta General de Accionistas situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

18 INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2025.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2025 ni anteriores.

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Garantías comprometidas con terceros

No se han otorgado garantías adicionales a las otorgadas en los préstamos explicados en la nota 13 de la presente memoria.

19.2 Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios por servicios profesionales prestados por la empresa auditora Forvis Mazars Auditores, S.L.P. tiene el siguiente detalle:

	31.12.2025	31.12.2024
Por servicios de auditoría	21.650	21.165
Por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los EEFF intermedios a 30 de junio	12.870	12.580
Por otros servicios		
Servicios fiscales que pueden realizarse de acuerdo con la normativa aplicable	-	-
Servicios cuya prestación por el auditor se exige por la normativa aplicable	1.105	3.345
Otros servicios	-	-
Total	35.625	37.090

Los servicios cuya prestación por el auditor es exigida por la normativa aplicable se corresponden en 2025 y 2024 a la revisión de los ratios financieros exigidos por los contratos de financiación bancaria.

Por otro lado, los honorarios por servicios de auditoría prestados por otras sociedades de la red Forvis Mazars se eleva a 11.825 euros para el ejercicio 2025 (11.550 euros para el ejercicio 2024).

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

20 INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Conforme a lo indicado en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de lo siguiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19	27
Ratio de operaciones pagadas	18	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	59	51
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.114.337	1.950.681
Total pagos pendientes	71.506	76.892
Volumen monetario pagado en un período inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.905.119	1.689.378
	Nº de facturas	Nº de facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior o igual al máximo establecido en la normativa de morosidad	763	762
	%	%
Volumen monetario pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total del total monetario de los pagos a proveedores	90,1%	86,6%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	89,1%	87,0%

Dada la naturaleza de los servicios que recibe el Grupo, se ha considerado como "días de pago" a efectos de la elaboración de esta información, el periodo transcurrido entre la fecha de la factura y la fecha de pago.

21 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la sociedad dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

27 de marzo de 2026

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2025

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

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

Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2025

1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") y TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A y sus participadas (en adelante, el "Grupo") tienen como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en entidades con objeto análogo, en el marco del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Desarrolla su actividad en España y en Portugal e Italia, para lo que cuenta con sociedades filiales en estos países, junto con las cuales forma el grupo mercantil. La Sociedad mantiene su condición de SOCIMI, cumpliendo con los requisitos establecidos en la normativa vigente

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha desarrollado su actividad en un entorno económico caracterizado por la estabilidad en el sector inmobiliario siendo el segmento del retail high street, el que representa casi la totalidad del portfolio de la Sociedad, uno de los más demandados por los inversores privados.

La recuperación de las rentas tras las correcciones sufridas por el efecto de la pandemia (Covid-19), la escasa disponibilidad de locales vacíos en zonas prime y el consenso entre los principales operadores que las tiendas físicas no sólo cumplen un papel relevante sino esencial para conseguir sus objetivos de ventas y para ejecutar su estrategia comercial omnicanal, son los principales motivos del gran interés que este tipo de activos está teniendo en el mercado de inversión inmobiliaria.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS

1.1 Actividad comercial 2025

Los hechos relevantes acaecidos durante 2025 en relación con la actividad comercial han sido:

- Durante el 2025, se ha alcanzado la plena ocupación en la totalidad de los activos de la Sociedad, y se han consolidado la totalidad de los contratos de alquiler de los locales, aportando rentas de arrendamiento para la totalidad de los meses de año.
- En cuanto a las sociedades participadas, es relevante indicar que se han firmado contratos de arrendamiento para dos locales que estaban vacíos en Portugal. Al final del ejercicio 2025, las sociedades participadas, al igual que la Sociedad matriz, han alcanzado la plena ocupación. Sin embargo, al haberse iniciado dichos contratos a lo largo de 2025 y haberse concedido carencias de renta a los arrendatarios durante los primeros meses de contrato, éstos no han aportado rentas en la totalidad del año.
- Por otra parte, el aumento de las rentas brutas, obedece a las correspondientes actualizaciones por IPC, a la aplicación de condiciones contractuales, y también debido a que en dos locales de la que es titular la Sociedad (Passeig de Gràcia 27 (Barcelona) y Calvo Sotelo 14 (Santander) los nuevos contratos firmados en 2024, han generado rentas durante los doce meses del ejercicio 2025, a diferencia del ejercicio 2024 en el que no se cobraron rentas durante todo el ejercicio como consecuencias de los incentivos que estaban en vigor.

Para el Grupo ha sido un ejercicio económico de transición en el que se han consolidado los contratos de arrendamiento, y la plena ocupación de todos los locales comerciales a fin del ejercicio sin carencias de rentas en la sociedad dominante.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

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

1.2 Análisis del resultado

Analizando la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, y comparándola con la del ejercicio anterior, el Resultado del Ejercicio 2025 ha sido de 2.269.638 euros que comparado con el del ejercicio 2024 (de 1.648.356 euros), representa una reducción de 621 miles de euros. Sin embargo, el resultado antes de impuestos ha sido de 2.179.315 euros (1.902.026 euros en 2024) que supone un aumento de 277 miles de euros. Ello se ha producido debido a las siguientes circunstancias:

a) Resultado de explotación

El resultado de explotación ha aumentado en 967 miles de euros debido por una parte a un aumento de la cifra de negocio en 930 miles de euros y a una reducción de determinados gastos de estructura y, por otra, por una dotación adicional por deterioro del valor de las inversiones en activos inmobiliarios por importe de 111 miles de euros.

b) Resultado financiero y cambios en la estructura de financiación

En la segunda mitad del ejercicio se ha producido un cambio en la estructura financiera de la Sociedad, consistente en una ampliación de capital y en una renovación del contrato de financiación bancaria, cuyo efecto ha sido el incremento de los gastos financieros en 781 miles de euros. En concreto:

- i. En mayo de 2025 se ha cancelado por haber llegado a su vencimiento, el préstamo que la sociedad matriz había recibido de ING BANK.

Como contraparte, la sociedad matriz ha obtenido un nuevo préstamo con ABANCA por importe de 56.000 miles de euros, cuyo importe principal es superior al del préstamo vencido. Asimismo, y debido a las circunstancias del mercado, el interés de tipo fijo al que se ha cerrado la nueva financiación, es superior al de la financiación vencida.

Este cambio ha supuesto un mayor nivel de endeudamiento con entidades bancarias y coste financiero superior para la segunda parte del año. Por otra parte, se ha reducido el nivel de endeudamiento con las partes vinculadas.

- ii. Asimismo, en la segunda parte del ejercicio, se ha realizado un aumento de capital suscrito íntegramente por el accionista principal, con cargo al préstamo que tenía concedido a la sociedad matriz, lo que ha supuesto una reducción parcial del mismo.

Por otra parte, con la nueva financiación se han cancelado dos préstamos de cuantía reducida que tenían saldo a favor de sociedades vinculadas.

Este cambio en la financiación con empresas del grupo, ha permitido una reducción del gasto financiero en la segunda mitad del ejercicio 2025.

c) Deterioros

Ya se ha mencionado en el apartado a) acerca de la dotación adicional por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 111 miles de euros, en relación con el local ubicado en Santander.

En relación con las filiales durante el 2025, se ha mantenido la misma estructura financiera

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

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

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

A 31 de diciembre de 2025, el activo total del Grupo asciende a 178.744.835 euros, con un peso significativo de las inversiones inmobiliarias (171.765.829 euros) lo que refleja el carácter patrimonial del Grupo.

El patrimonio neto del Grupo en 2025 asciende a 79.099.795 euros, incrementándose respecto al ejercicio 2024 (67.443.839 euros) como consecuencia, principalmente, del resultado del ejercicio y de las operaciones de ampliación de capital realizadas.

El Grupo ha incrementado su endeudamiento financiero, situándose la deuda con entidades de crédito en 96.143.710 euros (largo y corto plazo), frente a 95.027.041 euros en 2024, si bien mantiene una estructura financiera adecuada y coherente con el valor de mercado de sus activos y con la generación de flujos de caja.

En general puede decirse que el Grupo presenta a final del 2025 una situación muy equilibrada desde un punto de vista financiero y patrimonial.

4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se conocen riesgos ni incertidumbres mencionables y/o significativos, a no ser los impredecibles que puedan impactar en el mercado derivados del contexto geopolítico y económico.

Asimismo, y tal como se describe en la memoria 2025 a los estados financieros, el Grupo está expuesto a diversos riesgos inherentes a su actividad, entre los que destacan:

- Riesgo de mercado inmobiliario, vinculado a la evolución de las rentas y de la demanda de locales comerciales de los operadores
- Riesgo de concentración, asociado a la localización y tipología de los activos inmobiliarios.
- Riesgo regulatorio, relacionado con posibles modificaciones en la normativa aplicable al régimen SOCIMI.

No obstante, la Sociedad realiza una gestión activa de estos riesgos mediante políticas de diversificación, control financiero y seguimiento continuo del mercado.

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de manera significativa a la imagen fiel del Grupo.

6. EVOLUCIÓN FUTURA

Habida cuenta de que el Grupo ha alcanzado la plena ocupación en su cartera de locales comerciales y que el periodo medio de obligado cumplimiento de los contratos de arrendamiento en vigor es superior a 5 años, para el siguiente ejercicio se espera incrementar el importe de rentas brutas dado que no existirá ninguna carencia de renta aplicable en el año 2025 y, por consiguiente, la obtención de rentas se dará en todos los meses del año.

A pesar del fuerte interés y competencia de inversores privados por la misma tipología de activos inmobiliarios que son objetivo de compra por parte del Grupo, el equipo gestor junto con la supervisión de su consejo de administración siguen analizando nuevas oportunidades de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

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

inversión ajustándose siempre a su estrategia de inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España, Portugal e Italia directamente o a través de sus filiales, así como optimizar la gestión de su cartera actual.

Desde el punto de vista de la gestión de la cartera existente se continuará trabajando en la mejora de la rentabilidad de los activos y en la optimización de la estructura financiera, con el objetivo de mantener una generación recurrente de resultados y de valor para el accionista.

7. ACTIVIDADES DE I+D

Dada la naturaleza de la actividad del Grupo, no se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

8. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado operaciones con acciones propias, cuyo efecto neto se refleja en el patrimonio neto, sin que al cierre del ejercicio exista un impacto significativo adicional distinto del ya registrado contablemente.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al cierre del ejercicio, el Grupo sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

10. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El plazo medio de pago a proveedores del Grupo durante el ejercicio 2025 ha sido de 19 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio. La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se incluye en la memoria de las cuentas anuales, de acuerdo con la normativa vigente.

27 de marzo de 2026

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 60 incluyendo la presente.

DocuSigned by:
Antoine Chawky
1DE351EB9159452...


D. Antoine Chawky
Presidente

Signed by:
André Mea
D323444B9363463...

D. Cono André Mea
Vocal

DocuSigned by:
Mario Chisholm
830FB8AC8072418...

D. Mario Alexander Chisholm
Vocal

Firmado por:

5302E530C67646C...

D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal

Firmado por:
Daniel Mayans
D:2CE80E14BA742D...

Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal

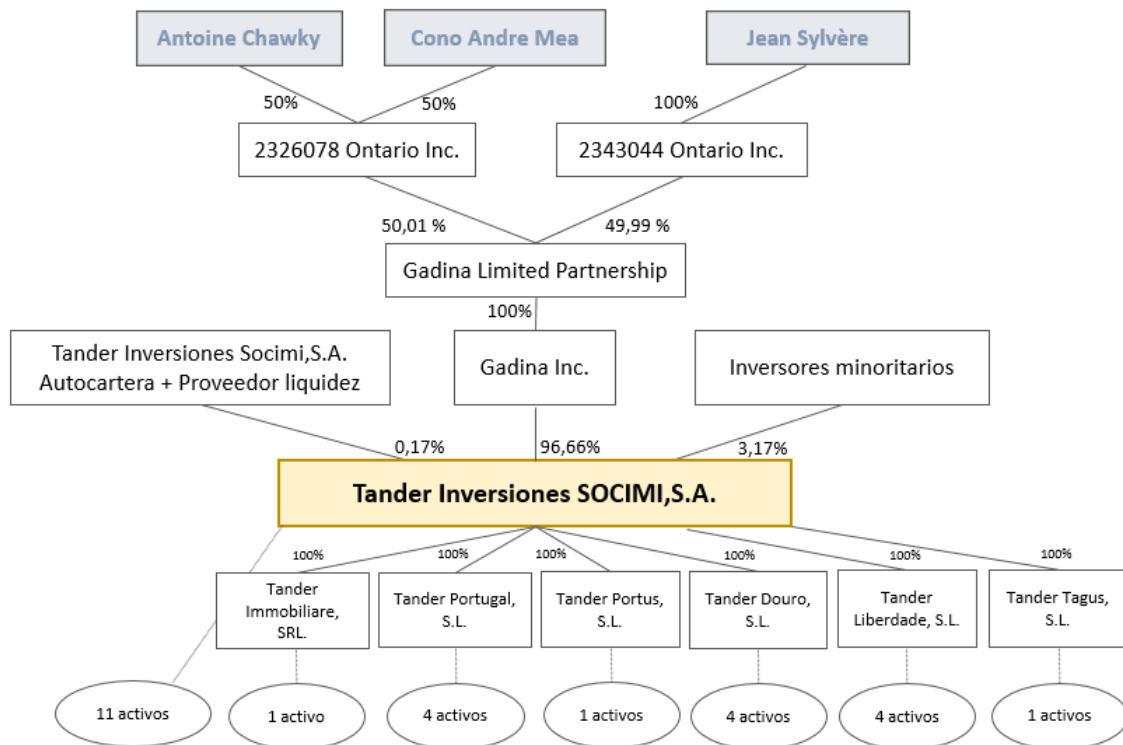
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama y estructura corporativa

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), a fecha de hoy cuenta con la siguiente estructura:



La Sociedad actualmente cuenta con cuatro (4) empleados en nómina en España (el “**Personal Interno**”) lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son realizadas por el propio Personal Interno, asesorado por los Sres. Antoine Chawky y Cono Andre Mea (los “**Asesores**”), en virtud de sendos contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión que tienen suscritos con la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con tres empleados en Francia que desarrollan las tareas que la Sociedad tiene encomendadas en virtud de sendos contratos de prestación de servicios con terceros para la gestión de determinadas propiedades sitas en dicho país. En este sentido, estos empleados no llevan a cabo funciones en España, por lo que sus funciones no se desarrollan en este documento.

Todas las decisiones son tomadas por el consejo de administración compuesto por los siguientes miembros:

- D. Antoine Chawky (Presidente)
- D. Cono Andre Mea (Vocal)
- D. Mario Alexander Chisholm (Vocal)
- D. Pablo Gómez-Almansa Plaza (Vocal)
- D. Daniel Mayans Asian (Vocal)

El consejo de administración cuenta con un secretario no consejero, D. Juan José Berdullas Pomares, y un vice-secretario no consejero, D. Daniel González Pila.

b) Funciones del Consejo y sus Directores

Las funciones del Consejo, incluyen, aunque no limitadas a, las siguientes:

- Formulación de cuentas anuales
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la Sociedad.
- Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones
 - o El Consejo revisa y aprueba, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita, en los términos que se indicarán más adelante.
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el Consejo, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo, nombrado por el accionista único de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el propio Personal Interno para formar sus decisiones.

c) Formación de los componentes del Consejo

El accionista único, velando por sus intereses y los de la Sociedad, ha nombrado a los miembros del Consejo en base a su formación que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

- Don Antoine Chawky, Presidente

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

D. Antoine Chawky, presidente del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en comercio (Universidad McGill, Canadá). CPA ("Certified Public Accountant").

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector de inversión y gestión de activos inmobiliarios.

- Don Cono Andre Mea

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

D. Cono Andre Mea, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en comercio (Universidad Concordia, Canadá) y contabilidad pública (Universidad McGill, Canadá). CPA ("Certified Public Accountant").

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector financiero, hipotecario, fiscalidad.

- Don Mario Alexander Chisholm

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

D. Mario Alexander Chisholm, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en Ciencias Económicas *cum laude* con un máster en Económicas y Econometría (Universidad de Manchester).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector de financiación inmobiliaria y mercados bursátiles.

- **Don Pablo Gómez-Almansa Plaza**

Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017

D. Pablo Gómez-Almansa Plaza, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Ciencias Económicas -dirección financiera- (Universidad de CUNEF en Madrid) y tiene un máster en Gestión de Patrimonios y Asesoramiento Financiero (IEB, *Institute of Advanced Finance*).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector del mercado de inversión inmobiliaria y como Asesor Financiero.

- **Don Daniel Mayans**

Fecha de su nombramiento 19 de febrero de 2019

D. Daniel Mayans Asian, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho por la Universidad FERT y tiene un máster en Gestión Ejecutiva por IESE Business School de Barcelona.

Cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario comercial.

d) Funciones del Personal Interno

El modelo de gestión de la Sociedad se instrumentaliza a través de la gestión realizada por el Personal Interno con el soporte de los Asesores, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

El Personal Interno dispone de suficiente experiencia, medios y recursos para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera de activos de la Sociedad. En particular:

Sergi Mirapeix: Director General, experiencia profesional en el sector inmobiliario como *Asset Manager*.

Clara Casales: Property Manager, experiencia en la gestión de portfolios inmobiliarios y análisis de inversiones inmobiliarias.

Jordi Lombarte: Director Económico-Financiero, amplia experiencia en la gestión económico-financiera, contabilidad, fiscalidad, auditoría y control de gestión.

Fardiyah Dickie: Análisis de inversión, responsable ESG, Diseño web y gráfico para presentaciones empresariales

Entre las actividades del Personal Interno que garantizan el establecimiento de una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no limitado a, los siguientes informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

- *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

- Esquema de rentas (*Rent Roll*) de todos los activos en cartera y proyecciones a un año fiscal
- Flujos de caja de la Sociedad con proyecciones a un año fiscal
- Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor
- Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a trimestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el año corriente
- Estados financieros no auditados (EEFF, Balance y PyG)

Informes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual
 - Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica referida en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity (*Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity*).
- *Informes de carácter operativa*
- Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo entre otros:
 - Niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
 - Auditoría técnica anual de los activos

Con carácter adicional a la gestión de los activos llevada a cabo por el Personal Interno, la Sociedad tiene contratados a los Asesores determinados servicios de consultoría de negocio, consistentes, básicamente, y entre otros, en la preparación de los planes de negocio, la búsqueda y análisis de oportunidades de negocio e inversión y la asistencia en la selección y contratación de proveedores de servicios.

Bajo los referidos contratos, los Asesores se comprometen a prestar los servicios con la diligencia debida y aplicando todo su conocimiento y experiencia en relación con la Sociedad y su sector de actividad y reportan sobre su actuación en su calidad de Asesores, elaborando cuantos informes les fueran requeridos.

Los Asesores son profesionales especializados en contabilidad, auditoría, fiscalidad, análisis y gestión de operaciones inmobiliarias.

Al ser los Asesores miembros del consejo de administración de la Sociedad, éstos asisten a las reuniones del mismo, por lo que pueden ofrecer mejores servicios y adecuarlos a las necesidades de la Sociedad en cada momento.

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados por el Personal Interno y los Asesores al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y los Consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con la actividad de la Sociedad, se informa al consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por el Personal Interno o, en su caso, los Asesores, según proceda, para que el primero pueda revisar los referidos documentos. Dichos documentos deben ser firmados por un consejero al que se le deleguen facultades especiales para la transacción, al no disponer la Sociedad de ningún apoderado general. Esto permite un mayor control por el consejo de administración, que celebra reuniones con carácter trimestral para supervisar y aprobar, entre otros aspectos, los nuevos contratos de alquiler o de compraventa a suscribir por la Sociedad durante el trimestre en curso, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al segmento BME Growth en BME MTF Equity

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de MAZARS Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría voluntaria de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2020, el 31 de diciembre de 2021, el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier otra información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada a BME MTF Equity y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte del Personal Interno o los Asesores y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la otra información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en BME MTF Equity que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada a BME MTF Equity en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por la dirección de la compañía.

Todos los miembros del Consejo son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en BME MTF Equity, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de la dirección, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

En Barcelona, a 29 de abril de 2025