

En Madrid, a 8 de abril de 2026

IRG10 SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad, en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el pasado día 25 de marzo de 2026, ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025, adjuntando a la presente comunicación:

- i) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- ii) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- iii) Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Esta comunicación de Otra Información Relevante junto con la documentación que la acompaña que se publica en la página web del Mercado se encuentra también a disposición del público en la página web de la Sociedad (www.irg10.com).

En cumplimiento de lo dispuesto, en la sección o en la Circular 3/2020 de BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

IRG10 SOCIMI, S.A.

D. Jesús Palencia Isidro

Secretario miembro del Consejo de Administración

IRG10 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de IRG10 SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de IRG10 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 resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 87% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.d.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 53.664 miles de euros, según lo descrito en la nota 8. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 470.974 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.d.1 y 8.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente, asume determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida (exit yields), tasas de descuento, rentas estimadas de mercado y las transacciones de mercado, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un cambio en las hipótesis claves en la valoración de una propiedad podría resultar en una variación relevante en el valor razonable de la misma, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las valoraciones.

Para una muestra de las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de marzo de 2026



IRG10 SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
(anteriormente Ibervalles SOCIMI, S.A.)
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado correspondientes al ejercicio 2025

Nota

Balance consolidado.

Cuenta de resultados consolidada.

Estado del resultado global consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

Estado de flujos de efectivo consolidado.

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

1. Actividad e información general del Grupo.
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.
3. Distribución de resultados y gestión de capital.
4. Cálculo del valor razonable.
5. Resultado por acción.
6. Inmovilizado intangible.
7. Inmovilizado material.
8. Inversiones inmobiliarias.
9. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
10. Análisis de instrumentos financieros.
11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
13. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
14. Débitos y partidas a pagar.
15. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
16. Ingresos y gastos.
17. Información financiera por segmentos.
18. Provisiones y contingencias.
19. Consejo de Administración y otras retribuciones.
20. Operaciones con partes vinculadas.
21. Políticas de gestión del riesgo.
22. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
23. Honorarios de auditores de cuentas.
24. Medio Ambiente.
25. Contingencias y compromisos
26. Hechos posteriores.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Activo No Corriente		521.436	350.383
Inmovilizado Intangible	6	55	184
Inmovilizado material	7	15	674
Mobiliario		10	319
Equipos informáticos		5	31
Elementos de transporte		-	324
Inversiones inmobiliarias	8	470.974	312.882
Inversiones contab. por el método de la participación	9	38.720	29.396
Inversiones financieras no corrientes	10	7.085	6.055
Fianzas y depósitos constituidos	10	1.250	839
Activos por impuestos diferidos	15	3.337	353
Activo Corriente		17.037	24.406
Administraciones Públicas	15	937	3.169
Clientes y deudores varios	10, 11	772	2.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	15.328	19.237
TOTAL ACTIVO		538.473	374.789

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto		318.262	265.261
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	13	299.745	249.041
Capital social		42.089	42.089
Prima de emisión		148.218	148.218
Acciones Propias		(75)	(49)
Dividendo a cuenta		-	(6.499)
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		59.835	53.889
Valor razonable derivado financiero		-	43
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		49.678	11.349
Participaciones no dominantes	13	18.517	16.222
Pasivo no corriente		18.624	16.494
Deudas con entidades de crédito	10, 14	93.284	49.477
Préstamos de partes relacionadas	10, 14	20.000	-
Fianzas y depósitos recibidos	10, 14	4.416	4.685
Pasivos por impuestos diferidos	15	18.624	6.218
Pasivo corriente		81.887	49.146
Deudas con entidades de crédito	10, 14	72.928	44.439
Préstamos de partes relacionadas	10, 14	650	-
Proveedores y acreedores varios	10, 14	10.052	2.308
Administraciones Públicas	15	257	2.399
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		538.473	374.789

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

CUENTA RESULTADOS	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	16	10.751	14.597
Ingresos por arrendamientos		10.440	14.193
Ingresos por prestación de servicios		311	404
Var. del valor razonable de las inversiones inmobili	8	53.664	8.155
Gastos de explotación		(12.556)	(8.163)
Gastos de Personal	16	(1.018)	(2.521)
Servicios exteriores	16	(6.888)	(4.255)
Tributos	16	(892)	(997)
Deterioro de créditos comerciales	16	(664)	-
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	8	(2.998)	(299)
Dotación amortización	6, 7	(96)	(91)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		51.859	14.589
PARTIC. EN RTDÓS. EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPAC	9	2.485	955
RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE PARTICIPACIONES CONSOLIDADAS		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.999)	(3.054)
Ingresos financieros	16	2.214	1.513
Gastos financieros	16	(4.213)	(4.567)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		52.345	12.490
Impuesto de Sociedades	15	(372)	(139)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		51.973	12.351
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		49.678	11.349
Resultado atribuido a socios externos		2.295	1.002
Resultado básico por acción (Euros)		1,18	0,27
Resultado diluido por acción (Euros)		1,18	0,27

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Resultado Neto Consolidado		51.973	12.351
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	10	2.375	1.845
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		2.375	1.845
Transferencias a la cuenta de resultados consol		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		54.348	14.196
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		52.053	13.193
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		2.295	1.002

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles euros)

	Capital (Nota 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Ganancias acum. y Otras reservas (Nota 13)	Autocartera	Dividendos a cuenta	Rdo.del ejercicio	Variación del Valor Razonable del Derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
Saldo 1 de enero de 2024	42.089	158.034	13.349	191	-	5.494	217	200.364	18.327	218.691
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	11.349	-	11.349	1.002	12.351
Otro resultado global del periodo	-	-	2.038	-	-	-	193	1.845	-	1.845
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	2.038	-	-	11.349	(193)	13.193	1.002	14.196
Distribución del resultado	-	-	2.092	-	(6.499)	(2.092)	-	(6.499)	-	(6.499)
Aumentos de capital	-	(9.816)	9.816	-	-	-	-	-	-	-
Autocartera	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(9.816)	11.908	12	(6.499)	(2.092)	-	(6.487)	-	(6.487)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	42.089	148.218	25.287	203	(6.499)	11.349	43	200.364	19.329	219.693
Saldo 1 de enero de 2025	42.089	148.218	23.099	191	(6.499)	11.349	43	200.364	18.327	218.691
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	49.678	-	49.678	2.295	51.973
Otro resultado global del periodo	-	-	2.418	-	-	-	43	2.375	-	2.375
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	2.418	-	-	49.678	(43)	52.053	2.295	54.348
Distribución del resultado	-	-	11.349	-	-	(11.349)	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(7.361)	-	6.499	-	-	(862)	-	(862)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(460)	-	-	-	-	(460)	-	(460)
Autocartera	-	-	-	26	-	-	-	26	-	26
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	3.528	(26)	6.499	(11.349)	-	(1.349)	-	(1.349)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2025	42.089	148.218	26.627	175	-	49.678	0	200.364	20.622	220.984

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)

		31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		5.675	4.028
Resultado neto consolidado		51.977	72.351
Ajustes al resultado		(53.642)	(3.474)
- Dotación a la amortización	6, 7	96	91
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	(53.664)	(8.155)
- Participación en rdos. Sociedades Consol. Método Participación	9	(2.485)	(955)
- Gastos financieros	16	4.213	4.567
- Ingresos financieros	16	(2.214)	(1.513)
- Impuesto de Sociedades	15	372	139
Cambios en el fondo de manutención		7.431	(2.390)
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	2.232	(2.327)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	(2.142)	2.095
- Clientes y deudores varios	11	1.224	(1.170)
- Proveedores y acreedores varios	14	6.152	(159)
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	10	650	103
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	10	(680)	(932)
Cobros / (Pagos) Impuesto de sociedades		(52)	(107)
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	15	(52)	(107)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(74.847)	(5.594)
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6, 7, 8	(5)	(7.573)
- Reformas de inversiones inmobiliarias	6, 7, 8	(17.014)	(17.812)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios	7	(56.332)	-
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6, 7, 8	1.586	16.830
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	7	2.472	327
- Adquisición de acciones propias	13	(26)	12
- Adquisición de participaciones sociedades	9	(933)	(4.147)
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	9	(16.964)	(1.812)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	9	12.368	(8.581)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(33.253)	(7.320)
Instrumientos de patrimonio		766	(6.499)
- Ampliaciones de capital		-	-
- Cobro de Dividendos		1.627	-
- Pago de Dividendos		(862)	(6.499)
Transformaciones de pasivos financieros		(44.499)	(621)
- Suscripción deudas con partes relacionadas	14	20.000	-
- Suscripción deudas con entidades de crédito	14	47.474	17.247
- Devolución deudas con entidades de crédito	14	-	(15.055)
- Cobro de intereses	16	587	1.513
- Pago de intereses	16	(3.563)	(4.526)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES		(3.909)	(8.887)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		19.237	28.124
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		15.328	19.237

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL DEL GRUPO

IRG10 SOCIMI, S.A., en adelante la “Sociedad Dominante” o “IRG10”, domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de “Embalajes Ligno, S.A.” el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por “Ibervalles S.A.” el día 18 de noviembre de 1986.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

La Sociedad Dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante al estar acogida a régimen SOCIMI, cambió su denominación por “Ibervalles SOCIMI S.A.”.

Con fecha de 27 de julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado de BME Growth.

En fecha 29 de abril de 2025 la sociedad dominante cambió su denominación social por IRG10 SOCIMI, S.A.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las 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 para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

- 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.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la sociedad dominante.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la sociedad dominante de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad Dominante la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades, en adelante, el Grupo, desde la adquisición en 2020 de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global.

Con fecha 31 de enero de 2022 entró a formar parte del grupo la sociedad Ibervalles Hoteles Socimi, S.A.

En fecha 11 de septiembre de 2024 entró a formar parte del grupo la sociedad Ibervalles Flex Living, S.L.

En fecha 5 de agosto de 2025 entró a formar parte del grupo la sociedad Ibervalles Oficinas, S.L.

El 5 de diciembre de 2025 entró a formar parte del grupo la sociedad Zenith Investments 2000, S.L.

El 22 de diciembre de 2025 entró a formar parte del grupo la sociedad Expo Grupo, S.A.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2025 y 2024 se centra en España y Portugal.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional del Grupo es el "euro".

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

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

Con efectos para los ejercicios iniciados 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

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

A cierre del ejercicio 2025 IRG10 SOCIMI, S.A. cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2b se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2024 fueron formuladas el 27 de marzo de 2025 y fueron aprobadas el 28 de abril de 2025, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 27 de junio de 2025.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, junto con las cuentas anuales individuales de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 25 de marzo de 2026 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

b) Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares, pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

- proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 8) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022, actualizada a enero 2025 - "Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (véase nota 1).

Los administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización de cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de conservar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación con el régimen que regula las SOCIMIs.

Acuerdos conjuntos y control conjunto

En aplicación de la NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos. En dicho caso, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, se reconocería de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad": El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros": Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza": Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

Mejoras anuales de las normas NIIF® de contabilidad, volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros": El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 (Modificación) “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”: La NIIF 19, emitida en mayo de 2024, permite a las filiales elegibles revelar menor información en relación con las normas o modificaciones NIIF emitidas hasta febrero de 2021. Estas nuevas modificaciones ayudan a las filiales elegibles a reducir los desgloses en relación con las normas y modificaciones NIIF emitidas entre febrero de 2021 y mayo de 2024 (entre ellas, la NIIF 18). Con estas modificaciones, la NIIF 19 refleja los cambios en las NIIF que entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2027, fecha en que será aplicable la NIIF 19. En el futuro, la NIIF 19 se modificará simultáneamente con la publicación o revisión por parte del IASB de otras normas de contabilidad. Esta modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIC 21 (Modificación) “Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria”: Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación exige que todos los importes (incluidas las cifras comparativas) se conviertan de una moneda funcional que sea la de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de presentación que sea la de una economía hiperinflacionaria, utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del último estado de situación financiera.

Se incluye una excepción para las entidades cuya moneda funcional y de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, permitiéndoles no volver a convertir las cifras comparativas de sus operaciones en el extranjero que tienen una moneda funcional de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

d) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

d.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible

Inversiones Inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, 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, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Los expertos independientes han utilizado, principalmente, como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final de cada proyección de años (n) se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año n+1. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, la TIR y la Exit Yield.

En la nota 8 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

• Mobiliario	→ 5% - 12,5%
• Eq. proceso de información	→ 12,5%- 25%
• Elementos de transporte	→ 14% - 20%
• Otro inmovilizado	→ 10%

d.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario:

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador:

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

d.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluye en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global".

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Intereses recibidos de activos financieros:

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

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 explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros:

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

d.4) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que

no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros a coste amortizado (Préstamos y créditos)

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

d.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

d.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no Corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

d.8) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

La información financiera por segmentos del grupo se desglosa en la nota 17.

d.9) Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

d.10) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de IRG10 Socimi, S.A. consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

d.11) Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

d.12) Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones por recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

d.13) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

d.14) Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota 4.

d.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

e) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Todos los importes incluidos en los Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

f) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de IRG10 Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

3. Todas las cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del balance consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada.

6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar las sociedades del Grupo. De acuerdo con este criterio:
 - a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
 - b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2025 Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario consolida junto con la sociedad Ibervalles Hoteles S.L., la sociedad Ibervalles Flex Living, S.L., la sociedad Ibervalles Oficinas, S.L., la sociedad Zenith Investments



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

2000, S.A. y la sociedad Expo Grupo, S.A. por el método de integración global (ver Nota 1).

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b)

g) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2025.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GESTIÓN DE CAPITAL

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante se haya reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 13). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Como se menciona en la nota e.14), Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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

31 de diciembre de 2025				Miles de Euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	470.974	470.974
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	38.720	38.720
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	7.085	-	-	7.085
Total activos	7.085	-	509.694	516.779

Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivado financiero	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2024				Miles de Euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	312.882	312.882
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	6.055	-	-	6.055
Total activos	6.055	-	342.278	348.333

Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivado financiero	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

No hubo traspasos entre niveles durante los ejercicios 2025 y 2024.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, excluidas las acciones propias.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Resultado Básico por Acción	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	49.678	11.349
Nº medio de acciones en circulación	42.075.405	42.039.897
Resultado básico por acción	1,18	0,27

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible reflejado en Balance consolidado se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2025
Coste				
Aplicaciones Informáticas	213	-	(146)	67
Marca	9	-	-	9
	222	-	(146)	76
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(38)	(8)	25	(22)
	(38)	(8)	25	(22)
Total	184	(8)	(121)	55

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	127	86	-	213
Marca	9	-	-	9
	136	86	-	222
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(20)	(18)	-	(38)
	(20)	(18)	-	(38)
Total	116	68	-	184

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2025
Coste				
Mobiliario	421	2	(397)	26
Equipos informáticos	43	3	(33)	13
Elementos de Transporte	451	-	(423)	28
	915	5	(853)	67
Amortización acumulada				
Mobiliario	(102)	(22)	108	(16)
Equipos informáticos	(12)	(2)	6	(8)
Elementos de Transporte	(126)	(18)	116	(28)
	(241)	(42)	230	(52)
Total	674	(37)	(623)	15

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Mobiliario	270	275	(124)	421
Equipos informáticos	30	12	-	43
Elementos de Transporte	323	141	(13)	451
	623	428	(137)	915
Amortización acumulada				
Mobiliario	(90)	(20)	8	(102)
Equipos informáticos	(8)	(4)	-	(12)
Elementos de Transporte	(80)	(49)	3	(127)
	(178)	(73)	11	(241)
Total	445	355	(126)	674

a) Pérdidas por deterioro

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material en ninguno de los dos ejercicios, 2025 y 2024.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en ninguno de los dos ejercicios, 2025 y 2024.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas.

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presentan en Anexo II.

	Miles de euros
	Inversiones Inmobiliarias
Saldo 31/12/2023	304.821
Adquisiciones de Inmuebles	7.059
Bajas de inmuebles	(17.724)
Reformas (Capex)	10.572
Variación del valor razonable	8.155
Saldo 31/12/2024	312.883
Adquisiciones de Inmuebles	89.000
Bajas de inmuebles	(1.586)
Reformas (Capex)	17.014
Variación del valor razonable	53.664
Saldo 31/12/2025	470.974

El 9 de abril de 2024 se vendió a un tercero no relacionado el edificio Reina Constanza ubicado en Porto Pi 8, Palma de Mallorca, por un precio de 18.576 miles de euros. Adicionalmente, el grupo adquirió el 30 de septiembre de 2024 un terreno ubicado en Rivas Vaciamadrid por un importe de 7.000 miles de euros.

El capex de 2024 corresponde principalmente a las reformas de los edificios Josefa Valcárcel 24, Alcalá 506, encontrándose ambas obras culminadas en este ejercicio.

Las bajas de 2025 se deben principalmente a la venta del piso de Padre Damián. El capex de 2025 corresponde principalmente a las reformas del Hotel de General Perón 27, el Hotel de Castellana 220 y al proyecto Flex de Valdelacasa.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El 22 de diciembre de 2025, el grupo adquirió el 100% de la sociedad Expo Grupo, S.A., por lo que se ha incorporado al perímetro de consolidación el Novotel Valencia, por un precio de 89.000 miles de euros.

El Grupo financia parte las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en esta Nota (apartado e).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamientos	10.440	14.193
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.524)	(3.647)
TOTAL	6.916	10.546

b) Bienes en régimen de arrendamiento operativo

A finales de ambos ejercicios 2025 y 2024, el capítulo "ingresos por arrendamientos" incluyen exclusivamente los ingresos derivados de rentas de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 16).

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros futuros mínimos	31/12/2025	31/12/2024
En un año	13.322	8.757
Entre uno y dos años	16.509	9.436
Entre dos y tres años	18.349	7.855
Entre tres y cuatro años	22.386	6.823
Entre cuatro y cinco años	22.294	5.660
Más de cinco años	145.088	29.231
TOTAL	237.948	67.762

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde con el valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de enero 2022, actualizada en enero 2025.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	266.597	470.974	235.729	312.882


Los expertos independientes han utilizado como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del último año del flujo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de descuento se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, la tasa de descuento y la Exit Yield.

Para el cálculo de dicho valor razonable en el Método de la Renta, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

-  Valor presente de los flujos de caja explícitos:
 - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles derivadas de los contratos de alquiler actuales, netas de los gastos de explotación a cargo del grupo.
 - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado de acuerdo con las fechas de vencimiento contratos de alquiler actuales y sus potenciales renovaciones.
- Valor presente del Valor de salida:
 - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
 - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito.

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025, se han utilizado tasas de descuento comprendidas entre un 6,00% y un 9,50% (entre un 4,45% y un 9,25% a 31 de diciembre de 2024) y unas exit yield entre un 5,00% y un 8,00% (entre un 3,50% y un 8,00% a 31 de diciembre de 2024).

La variación de un +/- 0,25% en la tasa de descuento tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

	31/12/2025	
	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.594)	7.781
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.594)	7.781

	31/12/2024	
	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(4.763)	4.887
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.491)	2.462



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Por otra parte, una variación del +/- 0,25% en la rentabilidad de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield) tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo:

	31/12/2025	
	0,25%	Exit Yield -0,25%
Impacto en activo	(12.770)	14.036
Impacto en Resultado antes de impuestos	(12.770)	14.036

	31/12/2024	
	0,25%	Exit Yield -0,25%
Impacto en activo	(7.805)	8.591
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.566)	6.916

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente organismo público de la Comunidad autónoma donde se ubique el activo (Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inmuebles que se relacionan a continuación constituyen garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 10).

	Inmueble	Localización
1	Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
5	Edificio Valentín Beato	Calle Valentin Beato 22, Madrid
6	Edificio Josefa Valcárcel	Calle Josefa Valcárcel 24, Madrid
7	Edificio Alcalá	Calle Alcalá 506, Madrid
8	Hotel Castellana	Paseo de la Castellana 220, Madrid
9	Valdelacasa	Valdelatas, Alcobendas

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

9. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se desglosan las sociedades que el grupo contabiliza por el método de la participación:

Inversa Prime SOCIMI, S.A.	
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española
% de participación	
31/12/2024	25,85%
31/12/2025	26,51%

ARD A44, S.A.	
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de inmuebles
Nacionalidad	Española
% de participación	
31/12/2024	0,00%
31/12/2025	35,71%

El detalle al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Inversa Prime SOCIMI, S.A.	
Saldo 31/12/2023	30.242
Adiciones del ejercicio	1.021
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	(2.822)
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	955
Saldo 31/12/2024	29.396
Adiciones del ejercicio	0
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	(10.125)
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	2.004
Saldo 31/12/2025	21.275

ARD A44, S.A.	
Saldo 31/12/2024	0
Adiciones del ejercicio	16.964
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	0
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	481
Saldo 31/12/2025	17.445

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Ejercicio 2024	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	12.051
Activos no corrientes	89.716
Pasivos corrientes	4.118
Pasivos no corrientes	22.816
Cifra de negocios	2.082
Resultado del ejercicio	2.960

Ejercicio 2025	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	3.203
Activos no corrientes	111.998
Pasivos corrientes	18.763
Pasivos no corrientes	18.062
Cifra de negocios	2.953
Resultado del ejercicio	10.206

Ejercicio 2025	ARD A44, S.A.
Activos corrientes	25
Activos no corrientes	48.822
Pasivos corrientes	-
Pasivos no corrientes	-
Cifra de negocios	-
Resultado del ejercicio	(58)

10. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:



IRGIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio neto	-	27	27	27	27	27
Otros activos financieros	5.311	4.258	1.746	1.746	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	-	25	-	-
Inversiones financieras no corrientes	5.311	4.258	1.746	1.770	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	1.250	839	-	-
Total activos financieros, no corrientes	5.311	4.258	2.996	2.609	27	27

ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
Activo	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Clientes y deudores varios	-	-	772	2.000	-	-
Total activos financieros, corrientes	-	-	772	2.000	-	-

Las “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” se desglosan en la Nota 9.

“Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global” incluye el 1,64% en Millenium Hospitality SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2025 (1,34% a 31 de diciembre de 2024).

El movimiento de la inversión en acciones de Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. es el siguiente:

Inversión en acciones Millenium Hospitality SOCIMI SA	
Saldo 31/12/2023	-
Adiciones del ejercicio	4.147
Variación en Valor Razonable Período	111
Saldo 31/12/2024	4.258
Adiciones del ejercicio	879
Distribución a Cuenta de Prima de Emisión	(2.243)
Variación en Valor Razonable Período	2.418
Saldo 31/12/2025	5.311

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

"Instrumentos de patrimonio financiero, a coste", incluye la participación en las siguientes sociedades:

	31/12/2025	31/12/2024
	Residences Touristiques Isly, S.A.	Residences Touristiques Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	28	28
Resultados ejercicios anteriores	(2.079)	(1.898)
Resultado ejercicio	-	(182)
Patrimonio neto	(2.052)	(2.052)

"Créditos a otras entidades" incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se relacionan a continuación:

	31/12/2025	31/12/2024
Residences Touristiques Isly, S.A.	2.017	2.017
Deterioro cto. Residences Touristiques Isly, S.A.	(2.017)	(2.017)
Promoción "El plantío" Alicante	-	-
Otros	-	-
Total créditos a otras entidades	-	-

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Touristiques Isly, S.A. debido la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

promoción inmobiliaria de dicha sociedad. Al cierre del ejercicio 2024 se consideró que la totalidad del crédito no es recuperable.

El importe de 1.746 miles de euros recogido en 2025 y 2024, corresponde al importe pendiente de cobrar por la venta del edificio de Porto Pi 8, Mallorca, desglosado en la nota 8, cuyo importe se prevé cobrar en el año 2027 según lo estipulado en el contrato de compraventa.

a.2) Pasivos financieros

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros del Grupo es como sigue:

PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito	-	-	93.284	49.477	-	-
Préstamos de partes relacionadas	-	-	20.000	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4.416	4.685	-	-
Total pasivos financieros, no corrientes	-	-	117.700	54.162	-	-

PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE						
PASIVO	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito	-	-	72.928	44.439	-	-
Préstamos de partes relacionadas	-	-	650	-	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	10.052	2.308	-	-
Total pasivos financieros, corrientes	-	-	83.630	46.747	-	-

La Sociedad Dominante dispone de los siguientes contratos de financiación a largo plazo:

- Préstamo Hipotecario concedido en 2020 por importe inicial de 29.600 miles de euros con garantía hipotecaria de cuatro inmuebles de la Sociedad por importe vivo de 10.777 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

de mercado (11.552 en 2024). En 2024 se reembolsó al banco el saldo vivo asociado al inmueble de Porto Pi 8, vendido el 9 de abril de 2024.

- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros, otorgada en 2020 como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2025 el saldo dispuesto de la línea asciende a 23.374 miles de euros (26.534 en 2024). La cuenta puente crédito de Caixa Bank, vence en diciembre 2025, y se renueva tácitamente por cada año hasta 2028. A partir de noviembre 2025 esta línea se comparte entre la sociedad dominante y las consolidadas Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., Ibervalles Flex Living, S.L. e Ibervalles Oficinas, S.L.
- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2025 el saldo dispuesto de la línea era de 4 miles de euros (1.351 miles de euros a cierre de 2024). A partir de noviembre 2025 esta línea se comparte entre la sociedad dominante y las consolidadas Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., Ibervalles Flex Living, S.L. e Ibervalles Oficinas, S.L.
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2025 de 7.890 miles euros con vencimiento en enero de 2031 (8.718 en 2024).
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2025 de 393 miles euros con vencimiento noviembre de 2026 (456 en 2024).
- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Valentino Beato 22 concedido en 2021 por importe 4.000 miles de euros el primer tramo y un segundo tramo condicionado a la reforma del edificio de 900 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2025 de 4.330 miles euros con vencimiento octubre de 2036 (4.635 en 2024).
- Préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 (Tramo A) y 6.400 (Tramo B) miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2025, con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 formalizado en julio de 2022. A 31 de diciembre de 2025 no se había iniciado la amortización de dicho préstamo.
- Línea de Crédito de 12.000 miles de euros, otorgada en 2025 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2025 el saldo era de 10.033 miles de euros (5.264 miles de euros en 2024). Esta línea está



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

garantizada con el valor de cotización de 20.250.525 de acciones de Inversa Prime Socimi, S.A., propiedad de la sociedad dominante.

- Un préstamo a largo plazo en Sabadell, otorgado en 2025 por 22.903 miles de euros con vencimiento en mayo 2032, destinado a la obra del hotel Castellana 220. Al cierre de 2025 no se había empezado a amortizar.
- Un préstamo a largo plazo en BBVA otorgado en 2025 con vencimiento en julio de 2027, renovable automáticamente, destinado a la obra de Valdelacasa. A cierre de 2025 tenía un saldo dispuesto de 2.597 miles de euros y no se había empezado a amortizar.
- Un préstamo hipotecario a largo plazo en Banco Santander con vencimiento en diciembre 2032, incorporado con la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. y con un saldo a 31 de diciembre de 2025 de 24.910 miles de Euros.

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 está sujeto al cumplimiento de los ratios financieros, Loan to Value (LTV) y Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Ambos comenzarán a monitorizarse a partir de la fecha de entrada en explotación de ambos inmuebles.

Todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,6% anual.

La Sociedad Ibervalles Hoteles pagó en 2025 el saldo pendiente de un leasing inmobiliario por importe de 8.359 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, clasificada en ese ejercicio en el corto plazo debido a su vencimiento en abril 2025.

Adicionalmente el grupo ha recibido dos préstamos a corto plazo del Banco Santander por 10.000 miles de euros y por 23.090 miles de euros. Se espera sustituir estos dos préstamos por uno hipotecario con garantía el inmueble Novotel Valencia a lo largo del 2026.

Se espera que durante el 2026 se sustituya la disposición de la cuenta puente para adquisición de activos, por un importe de 23.374 miles de euros a diciembre 2025, por un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del inmueble de General Perón 27.

El 21 de julio de 2025 parte de los accionistas han otorgado un préstamo a la Sociedad Dominante por la cantidad de 20.000 miles de euros, devengando intereses al 6,5% anuales.

El epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" del balance consolidado recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	Años Posteriores	Total
31/12/2025							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	293	-	-	-	957	1.250
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	5.311	5.311
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	772	-	1.746	-	-	-	2.518
TOTAL	772	293	1.746	-	-	6.305	9.106

Activos financieros	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
31/12/2024							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	27	27
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	58	839
Fianzas y depósitos constituidos	388	167	126	50	50	-	839
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	4.258	4.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.000	-	1.746	-	-	25	3.771
TOTAL	2.388	167	1.972	50	50	4.308	8.885

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 31/12/2025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	72.928	7.437	8.083	30.001	6.860	40.902	166.212
Préstamos de partes relacionadas	650	-	-	-	-	20.000	20.650
Fianzas y Depósitos Recibidos							
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	204	220	220	62	3.710	4.416
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	10.052	-	-	-	-	-	10.052
TOTAL	83.630	7.641	8.303	30.221	6.922	64.612	201.330

Pasivos financieros 31/12/2024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	44.439	3.566	3.539	3.778	24.540	14.054	93.916
Fianzas y Depósitos Recibidos							
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	204	220	220	62	3.979	4.685
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.308	-	-	-	-	-	2.308
TOTAL	46.747	3.770	3.759	3.998	24.602	18.033	100.909

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los importes registrados en "Clientes y Otros Deudores" incluyen, principalmente, rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2025 se ha realizado una provisión por cobro dudoso relacionado al inquilino Business Centre Esp072, S.L. (Spaces), por un importe de 663 miles de euros, motivado principalmente a la antigüedad de la deuda

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo y de otros activos líquidos equivalentes, los cuales devengan tipos de interés de mercado.

A cierre de 2025 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 15.328 miles de euros.

La totalidad del saldo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponde con saldos en cuentas corrientes del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad mantenía un saldo indisponible de 1.019 miles de euros, correspondientes a la cuenta de reserva del servicio de la deuda asociada a la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506. Dicho importe será disponible cuando dichos inmuebles generen ingresos por alquiler, tras sus respectivas reformas.

Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad mantenía un saldo indisponible de 2.277 miles de euros, correspondientes a la cuenta de reserva del servicio de la deuda asociada a la financiación del inmueble de Castellana 220. Dicho importe será disponible cuando dicho inmueble genere ingresos por alquiler, tras sus respectivas reformas.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado.

13. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital social y prima de emisión:

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad Dominante es de 42.089 miles de euros y está representado por 42.089.313 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

En diciembre 2024 se dispuso de 9.816 miles de euros de la prima de emisión para compensar pérdidas de años anteriores.

b) Acciones Propias:

A cierre del ejercicio 2025, Ibervalles tiene acciones propias por importe de 75 miles de euros equivalentes a 13.908 acciones nominativas valoradas a 5,41 euros/acción.

A cierre del ejercicio 2024, Ibervalles tenía acciones propias por importe de 49 miles de euros equivalentes a 9.509 acciones nominativas valoradas a 5,19 euros/acción.

El detalle del movimiento de las acciones de autocartera es el siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2024	11.363	61	5,39
Adquisiciones	1.730	11	-
Ventas	(3.584)	(23)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.509	49	5,19
Adquisiciones	4.419	26	5,89
Ventas	(20)	0	(6,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	13.908	76	5,43

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	31/12/2025	31/12/2024
Reserva Legal	2.510	1.579
Reservas en sociedades consolidadas	55.976	15.903
Otras reservas de la Sociedad Dominante	1.349	29.909
Total reservas	59.835	47.391

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

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

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/2025	31/12/2024
Imotur, Fondo Fechado de Inversión Inmobiliario fechado)	14.813	9.461
Ibervalles Hoteles	7.684	-
Ibervalles Flex Living	1.683	-
Ibervalles Oficinas	24.860	-
Zenith Investment	-	-
Expogruppo	(462)	-
Inversa Prime SOCIMI	7.397	6.442
Total reservas en sociedades consolidadas	55.976	15.903

d) Distribución de resultado

La propuesta de distribución de resultado de la Sociedad Dominante en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025 a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Base de reparto:	1.613	9.319
Pérdidas y ganancias	1.613	9.319
Aplicación:	1.613	9.319
Reserva Legal	161	932
Resultados negativos de ejercicios anteriores/Reservas	-	756
Dividendos / A cuenta	1.451	7.631
	-	-

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

e) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) por acción del Grupo al cierre del ejercicio se detalla a continuación:

NAV / Acción	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	299.745	249.041
Ajustes	-	-
NAV	299.745	249.041
Nº de acciones en circulación	42.075.405	42.039.897
NAV/Acción	7,12	5,92

El resultado neto por acción al cierre de 2025 y 2024, era el siguiente:

Resultado Básico por Acción	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	49.678	11.349
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	42.075.405	42.039.897
Resultado básico por acción	1,18	0,27

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo no corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	93.284	49.477
Préstamos de partes relacionadas	20.000	-
Fianzas y depósitos recibidos	4.416	4.685
	117.700	54.162
Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	72.928	44.439
Préstamos de partes relacionadas	650	-
Proveedores y acreedores varios	10.052	2.308
	83.630	46.747

El epígrafe de "Proveedores y acreedores varios" incluye, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	25	38
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	65

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	72.059	43.900
Total pagos pendientes	3.670	2.656

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.612
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	71%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	58.368
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81%

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones públicas (AAPP)

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

31/12/2025	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	937	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	257
Activos por impuestos diferidos	3.337	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	18.624	-
	3.337	937	18.624	257

31/12/2024	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	3.169	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	2.399
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	6.218	-
	353	3.169	6.218	2.399

“AAPP, cuentas a cobrar” corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

“AAPP, cuentas a pagar” incluye, fundamentalmente, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

Adicionalmente se han incorporado activos de impuesto diferido de 2.984 miles de euros y pasivos de impuesto diferido de 11.983 miles de euros, provenientes de la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A.

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad dominante se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

El 22 febrero 2025, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuán, S.L., a los efectos de la incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de Ibervalles.

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

- La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L. con Ibervalles está suficientemente acreditada.
- La resolución no contempla el derecho de IRG10 a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si Ibervalles pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisiciones.

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 25 de septiembre de 2020, con efectos 1 de enero de 2020. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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

El fondo portugués IMOTUR, está regulado por el “Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)”, conforme al “Decreto Lei” 7/2015 de 13 de enero. De acuerdo con dicho régimen, el fondo tributa en el Impuesto de Sociedades portugués a un tipo del 21%, estando exentas las rentas netas derivadas de los alquileres de los inmuebles propiedad del fondo, así como las plusvalías generadas por la enajenación de activos adquiridos con posterioridad al 1 de Julio de 2015, fecha de entrada en vigor del mencionado “Decreto Ley”.

Para la enajenación de activo adquiridos con anterioridad al 1 de Julio de 2015, la norma portuguesa aplica un régimen transitorio mediante el cual la parte de la plusvalía generada entre la fecha de adquisición y la fecha de entrada en vigor del “Decreto Lei” tributa al régimen vigente hasta aquella fecha (a un tipo impositivo del 12,5%), estando exenta la plusvalía generada con posterioridad. La plusvalía generada se imputará a cada uno de los dos periodos siguiendo un criterio lineal. El Grupo registra los impuestos diferidos originados por la valoración a valor razonable de los activos de Imotur en el proceso de consolidación considerando los criterios del “Decreto LEI”.

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

En 2025 los activos por impuesto diferido se han movido debido a la venta de Padre Damián (160 miles de euros) y a la proporción del cálculo del diferido de la sociedad Imotur Fondo Especial de Inversión (-540 miles de euros)

Un detalle del gasto por Impuesto de Sociedades del Grupo es como sigue:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Gasto por impuesto de sociedades agregado	52	(1.089)
Ajustes de consolidación:		
Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	(423)	950
Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	-
Gasto por impuesto de sociedades consolidado	(372)	(139)

Miles de Euros	
A 31 de diciembre de 2025	
IS IRG10 del ejercicio 2025	-
IS IRG10 Gravamen especial 2025	-
Total Impuesto de Sociedades 2025	-
IS Diferido IRG10 2025	(116)
IS Diferido AH50 2025	540
Total Gasto por Impuesto 2025	423
IS IRG10 Ejercicios Anteriores	(52)
Total Gasto IS Ejercicios Anteriores	(52)
Total Gasto Impuesto Sociedades	372

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025	Soc. Dominante			Soc. Consolidadas						TOTAL
	Base Imponible General	Base Imponible Gravamen Especial	Base Imponible SOCIMI	IMOTUR	IBV HOTELES	IBV FLEX	IBV OFICINAS	ZENITH	EXPO GRUPO	
Resumen consolidado antes de impuestos	(333)	-	3.831	(6.538)	(40.771)	3.227	(2.431)	100	(3.389)	43.473
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	2.418	-	-	(43)	-	-	-	-	-	2.375
Total ingresos y gastos consolidados	1.585	-	3.831	(6.581)	(40.771)	3.227	(2.431)	100	(3.389)	45.848
Diferencias permanentes (proceso consolidación)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	(2.418)	-	-	43	-	-	-	-	-	(2.375)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible	(333)	-	3.831	(6.538)	(40.771)	3.227	(2.431)	100	(3.389)	43.473
Rentas netas exentas	-	-	-	(6.538)	-	-	-	-	-	(6.538)
Base imponible ajustada	(333)	-	3.831	-	(40.771)	3.227	(2.431)	100	(3.389)	44.944
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	21,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Impuesto de sociedades corriente										
Diferencias temporarias (*)	(465)	-	-	4.316	-	-	-	-	-	3.852
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	12,5%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Impuesto de sociedades diferido	(196)	-	-	540	-	-	-	-	-	423
Impuesto de sociedades	(196)	-	-	540	-	-	-	-	-	423

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024	Soc. Dominante			Soc. Consolidadas			TOTAL
	Base Imponible General	Base Imponible Gravamen Especial	Base Imponible SOCIMI	AH 50	IBV HOTELES	IBV FLEX	
Resultados							
Cambios respecto anterior ejercicio	3.469	2.394	0.177	1.624	2.015	(164)	11.490
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-	2.038	-	(193)	-	1.845
Toda los impuestos y deducciones netas	3.469	2.394	(110)	1.624	1.821	(164)	14.235
Diferencias permanentes (proceso consolidación)	-	-	7.405	-	(3.919)	-	3.486
Diferencias permanentes	-	-	(2.038)	-	-	-	(2.038)
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	(3.813)	-	-	29	193	-	(3.591)
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	(2.013)	-	-	-	-	-	(2.013)
Base imponible	653	2.394	2.228	1.653	(1.094)	(164)	10.779
Rentas netas exentas	-	-	-	(3.853)	-	-	(3.853)
Base imponible imponible	653	2.394	2.228	-	(1.094)	(164)	5.324
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	21,0%	0,0%	0,0%	
Impuesto de sociedades corriente	216	346	-	-	-	-	561
Diferencias temporarias (*)	(3.813)	-	-	29	193	-	(3.591)
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	12,5%	0,0%	25,0%	
Impuesto de sociedades diferido	(961)	-	-	-	-	-	(961)
Impuesto de sociedades	(738)	346	-	-	-	-	(391)

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:

- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

En relación con las "Diferencias permanentes (proceso de consolidación)", se recogen principalmente la parte de los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que no serían objeto de tributación por haberse generado en periodos de acogimiento al régimen SOCIMI en el caso de la Sociedad dominante y sociedades consolidadas o al "Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)", en el caso de Imotur.

"Diferencias Permanentes" y "Diferencias Temporarias" incluye, principalmente, gastos cuya deducibilidad no está permitida por las legislaciones fiscales donde operan las sociedades del Grupo (anticipadas o diferidas en el caso de las temporarias, y no recuperables en el caso de las permanentes).

En relación con las "Diferencias temporarias (proceso de consolidación)", estas surgen por la parte de la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (IAS 40) que sería objeto de tributación en el futuro al haber sido generadas fuera de los periodos

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

de aplicación de los regímenes Socimi, en el caso de la Sociedad dominante, o el “Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)” en el caso de Imotur.

“Activos por impuestos diferidos” incluye en los dos periodos contemplados en estas Cuentas Anuales Consolidadas, deducciones fiscales de la sociedad dominante pendientes de aplicación, principalmente.

Adicionalmente se han incorporado activos de impuesto diferido de 2.984 miles de euros y pasivos de impuesto diferido de 11.983 miles de euros, provenientes de la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A.

El desglose de los “Pasivos por impuestos diferidos” y su movimiento a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Dif. de Amortización	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo inicial	415	291	856	(46)	1.036	2.592
Altas	-	-	-	-	-	-
Bajas	(116)	-	-	-	-	(116)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad dominante	299	291	856	(46)	1.036	2.445
Sociedades consolidadas						
Saldo inicial	815	-	-	46	3.296	4.957
Altas	-	-	-	-	11.983	11.983
Bajas	540	-	-	-	-	540
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	854	-	-	46	13.279	14.179
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.163	291	856	-	14.315	18.624

Al 31 de diciembre de 2024	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Dif. de Amortización	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo inicial	1.375	291	856	(46)	1.036	2.592
Altas	-	-	-	-	-	-
Bajas	(953)	-	-	-	-	(953)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad dominante	422	291	856	(46)	1.036	2.562
Sociedades consolidadas						
Saldo inicial	315	-	-	46	3.296	4.657
Altas	4	-	-	-	-	4
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	319	-	-	46	3.296	4.661
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	739	291	856	-	4.332	6.218

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Adicionalmente la Sociedad dominante cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

Ejercicio	Bases Imponibles Pendientes de Compensar (Euros)
2010	2.922.686
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
2016	837.872
Total	3.764.354

En 2025 se pagaron 52 miles de euros de IS correspondientes a beneficios de 2024.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

Véase apartado siguiente

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas son las siguientes:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	31.12.24	Resultado del Ejercicio	Distribución del Resultado del ejercicio	Ingresos y Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	Dividendos	31.12.25
Reservas Voluntarias anteriores al régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Resultados negativos anteriores al régimen Socimi	-	-	1.701	-	(862)	840
Reserva legal anterior al régimen Socimi	1.578	-	-	-	-	1.578
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (régimen general)	2.770	-	-	-	-	2.770
Total a régimen general	4.348	-	1.701	-	(862)	5.188
Resultados negativos régimen Socimi	(2.770)	-	1.118	-	-	(1.652)
Reserva legal régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (tipo reducido 0%)	111	-	-	(111)	-	-
TOTAL RESERVAS	1.609	-	2.820	(111)	(862)	2.456
Resultado del Ejercicio (régimen general)	1.701	(3.577)	(1.701)	-	-	(3.577)
Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%)	1.118	5.190	(1.118)	-	-	5.190
TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO	2.819	1.613	(2.820)	-	-	1.613

3. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las 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.

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se pagó efectivamente el 31 de diciembre de 2025.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

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. Las Sociedad dominante, única sociedad del Grupo acogida al régimen Socimi, no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

4. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

En diciembre 2024, la sociedad dominante distribuyó dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2024 por un total de 6.498 miles de euros. El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

5. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Oficinas	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
6	Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	05/2022
7	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	05/2022
8	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	12/2022
9	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Hoteles	11/2023
10	Hotel Castellana 220	Paseo de la Castellana 220	Hoteles	01/2022
11	Novotel Valencia	Calle Pío XXII, Valencia	Hoteles	12/2025

6. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase Anexo 1

7. Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIs, Inversa Prime Socimi S.A., Millenium Hospitality SOCIMI, S.A., Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y Zenith Investments 2000, S.A.

A cierre del ejercicio 2025 IRG10 SOCIMI, S.A. cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En 2024 la sociedad dominante dispuso de 9.816 miles de euros de la prima de emisión, para compensación de pérdidas de años anteriores.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

La distribución geográfica de las rentas por arrendamientos del Grupo es como sigue:

	31/12/2025	%	31/12/2024	%
España	8.045	77,06%	11.734	82,68%
Portugal	2.395	22,94%	2.459	17,32%
TOTAL	10.440	100,00%	14.193	100,00%

Las condiciones de los contratos de alquiler suscritos por el Grupo, en términos de rentas y duración, son de mercado.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 8.

Ingresos por prestación de servicios

Este capítulo incluye, principalmente, ingresos derivados de la asistencia a los Consejos de Administración en las sociedades en las que la Sociedad Dominante es administradora, así como por prestación de servicios corporativos a otras sociedades del grupo no consolidadas por integración global.

b) Gastos de Personal

A continuación, se desglosan los gastos de personal del Grupo:

	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos y salarios	902	2.201
Indemnizaciones	-	38
Seguridad social	115	282
TOTAL	1.018	2.521

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

A partir del 1 de mayo de 2025 la mayor parte del personal pasó a Ibervalles Capital Gestión, empresa relacionada, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo IRG10.

El número medio de empleados es como sigue:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Directivos	1	5
Titulados superiores	3	5
Administrativos y otros	5	2
TOTAL	9	12

El número final de empleados y su distribución por sexos es como sigue:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	-	-	-	4	1	5
Titulados superiores	-	-	-	4	6	10
Administrativos y otros	-	4	4	2	3	5
TOTAL	-	4	4	10	10	20

El Grupo no tiene empleados con un grado de discapacidad superior al 33%.

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos	100	145
Mantenimiento	918	652
Gastos de comunidad	70	191
Servicios profesionales independientes	4.566	1.994
Primas de seguros	153	174
Suministros	485	433
Publicidad	214	218
Servicios diversos	382	448
TOTAL	6.889	4.255

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

RESULTADO FINANCIERO	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos financieros	2.214	1.513
Gastos financieros	(4.213)	(4.567)
	(1.999)	(3.054)

Ingresos Financieros	31/12/2025	31/12/2024
Dividendos Sociedades Consolidadas por el método de participación	1.446	670
Intereses inversiones financieras temporales	402	707
Dividendos otras sociedades	181	-
Otros ingresos financieros	185	135
TOTAL	2.214	1.513

Gastos Financieros	31/12/2025	31/12/2024
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(2.519)	(4.187)
De avales emitidos	(5)	(3)
Otros gastos financieros	(1.689)	(377)
TOTAL	(4.213)	(4.567)



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los ingresos financieros incluyen 1.446 miles de euros de dividendos de la sociedad Inversa Prime Socimi, S.A. y 181 miles de euros de dividendos de la sociedad Millennium Hospitality Socimi, S.A.

También incluyen ingresos por rendimientos de inversiones a corto plazo en pagarés por 402 miles de euros.

De la totalidad de los gastos financieros, 2.519 miles de euros corresponden a intereses de préstamos y líneas de crédito con entidades financieras.

Otros gastos financieros están compuestos por 650 miles de euros de intereses del préstamo de los socios y 1.039 miles de euros de gastos periodificados de apertura de préstamos y gastos por no uso de disponible de líneas de crédito.

17. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo centra su actividad en los segmentos de explotación indicados en el siguiente cuadro y que se encuentran ubicados en territorio peninsular (Madrid, Valladolid, Lisboa y Palma de Mallorca). El plan estratégico del Grupo plantea la adquisición de negocios o inmuebles con características y mercados similares a los actuales.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
ACTIVO NO CORRIENTE	221.334	230.569	23.293	99.691	574.887
Inmovilizado Intangible	-	-	-	55	55
Inmovilizado material	-	-	-	15	15
Mobiliario	-	-	-	10	10
Equipos informáticos	-	-	-	5	5
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	220.509	227.260	23.205	-	470.974
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	38.720	38.720
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	7.085	7.085
Fianzas y depósitos constituidos	827	316	-	107	1.250
Activos por impuestos diferidos	-	2.984	-	353	3.337
ACTIVO CORRIENTE	4.569	5.721	2.375	4.587	13.252
Administraciones Públicas	(200)	843	26	250	937
Clientes y deudores varios	1.281	(509)	-	-	772
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.283	5.377	2.349	4.319	15.328
TOTAL ACTIVO	225.700	236.271	25.580	50.972	538.473
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	168.284	145.042	19.127	(32.708)	299.746
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	168.284	145.042	19.127	(32.708)	299.746
Capital social Y Reservas	158.630	105.412	15.987	(29.963)	250.066
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	9.654	39.630	3.140	(2.744)	49.680
Participaciones no dominantes	-	-	-	18.517	18.517
PASIVO CORRIENTE	57.416	91.229	7.453	38.662	138.724
Deudas con entidades de crédito	46.488	44.199	2.597	-	93.284
Préstamos de partes relacionadas	-	-	-	20.000	20.000
Fianzas y depósitos recibidos	3.885	531	-	-	4.416
Pasivos por impuestos diferidos	1.890	16.051	-	682	18.624
PASIVO NO CORRIENTE	1.128	10.440	1.816	41.417	53.801
Deudas con entidades de crédito	3.379	25.958	(92)	43.684	72.928
Préstamos de partes relacionadas	-	-	-	650	650
Proveedores y acreedores varios	1.676	4.341	3.945	90	10.052
Administraciones Públicas	97	149	2	8	257
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	225.700	236.271	25.580	50.923	538.473

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	10.245	181	-	325	10.751
Ingresos por arrendamientos	10.245	181	-	14	10.440
Ingresos por prestación de servicios	-	-	-	311	311
Var. del valor razonable de las inversiones inmobili	7.974	42.813	3.337	(459)	53.664
Gastos de explotación	(4.365)	(3.470)	(196)	(4.525)	(12.555)
Gastos de Personal	(47)	(3)	(11)	(957)	(1.018)
Servicios exteriores	(3.083)	(195)	(185)	(3.425)	(6.888)
Tributos	(778)	(8)	-	(106)	(892)
Deterioro de créditos comerciales	(664)	-	-	-	(664)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	207	(3.202)	-	(3)	(2.998)
Dotación amortización	-	(62)	-	(34)	(96)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.854	39.827	3.140	(4.959)	51.862
RESULTADO EN RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE LA PARTICIPACIÓN	-	-	-	2.485	2.485
RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.908)	306	-	(1.99)	(1.599)
Ingresos financieros	67	222	-	1.926	2.214
Gastos financieros	(1.973)	(116)	-	(2.124)	(4.213)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.946	39.831	3.140	(2.372)	54.545
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(372)	(372)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	13.946	39.831	3.140	(2.744)	54.173
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	9.654	39.630	3.140	(2.744)	49.679
Resultado atribuido a socios externos	2.294	-	-	-	2.294

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activo No Corriente	251.722	46.006	13.249	37.025	350.002
Inmovilizado Intangible	-	-	-	184	184
Inmovilizado material	-	-	-	674	674
Mobiliario	-	-	-	319	319
Equipos informáticos	-	-	-	31	31
Elementos de transporte	-	-	-	324	324
Inversiones inmobiliarias	252.389	46.086	13.249	1.158	312.882
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	6.055	6.055
Fianzas y depósitos constituidos	839	-	-	-	839
Activos por Impuestos diferidos	-	-	-	353	353
Activos financieros	1.188	614	-	22.008	24.810
Administraciones Públicas	-	-	-	3.169	3.169
Clientes y deudores varios	1.086	914	-	-	2.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	19.237	19.237
TOTAL ACTIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio Neto	157.339	38.123	13.249	35.291	244.002
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	157.339	38.123	13.249	35.291	244.002
Capital social Y Reservas	144.028	38.829	12.710	37.087	232.654
Rdo. del ejercicio atribuido, a la Sociedad Dominante	13.311	(706)	539	(1.795)	11.349
Participaciones no dominantes	-	-	-	16.222	16.222
Pasivos del patrimonio	60.692	518	-	4.214	65.424
Deudas con entidades de crédito	49.477	-	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	4.167	518	-	-	4.685
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	6.218	6.218
Reservas legales	21.111	8.359	-	2.494	31.964
Deudas con entidades de crédito	41.118	8.359	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores varios	2.213	-	-	95	2.308
Administraciones Públicas	-	-	-	2.399	2.399
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	11.308	2.857	-	432	14.597
Ingresos por arrendamientos	11.294	2.857	-	41	14.193
Ingresos por prestación de servicios	14	-	-	391	404
Var. del valor razonable de las inversiones inmovil	10.776	(3.209)	539	49	8.155
Gastos de explotación	(3.396)	(163)	-	(4.605)	(8.163)
Gastos de Personal	-	-	-	(2.521)	(2.521)
Servicios exteriores	(2.619)	(113)	-	(1.524)	(4.255)
Tributos	(866)	(50)	-	(81)	(997)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	88	-	-	(387)	(299)
Dotación amortización	-	-	-	(91)	(91)
Resultado neto de explotación	16.687	(114)	539	(4.114)	12.998
Resultado neto de explotación con el método de la participación	-	-	-	455	455
Resultados por parte de particip. (consolid.)	-	-	-	-	-
Resultado neto de explotación	16.687	(114)	539	(4.114)	12.998
Ingresos financieros	-	-	-	1.513	1.513
Gastos financieros	(4.374)	(192)	-	-	(4.567)
Resultado neto de explotación financiera	-	-	-	1.513	1.513
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(139)	(139)
Resultado neto de explotación financiera	-	-	-	1.374	1.374
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	13.311	(706)	539	(1.795)	11.349
Resultado atribuido a socios externos	1.002	-	-	-	1.002

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o administradores.

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 161 miles de euros y 311 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el ejercicio 2025 y 2024 por un importe total de 104 miles de euros (200 miles de euros en 2024).

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2025 y del 31 de diciembre de 2024 no tienen concedidos anticipos o créditos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos terminados a 31 de diciembre

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

de 2025 y del 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por la Sociedad dominante durante los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Ingresos y Gastos	31/12/2025		31/12/2024	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Partes Vinculadas:				
Inversa Prime SOCIMI S.A	110	-	153	-
Norforest, S.L.	24	-	42	3
Corporación Oudaloi SL	34	983	0	97
Dehesa Cándalo SL	-	-	5	-
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	9	37	16	98
Finca La Rinconada S.L.	-	44	2	21
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	5	1	7
Simancas 120 CB	-	-	-	-
Bosques y Corretaje	-	-	1	-
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	116	1.615	-	-
Total	293	2.683	220	226

Los saldos de las operaciones con partes vinculadas son los siguientes:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	410	18
Cientes y Deudores	410	18
Ibervalles Capital Gestión	404	-
Inversa Prime SOCIMI S.A	-	13
Corporación Oudaloi	6	-
Dehesa Cándalo SL	-	5
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	-	-
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	887	12
Proveedores y Acreedores	887	12
Ibervalles Capital Gestión	884	-
Finca La Rinconada SL	-	2
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	4	3
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	-	7

En julio de 2025 la sociedad recibió un préstamo a largo plazo por parte de sus accionistas por un importe de 20.000 miles de euros, los cuales han devengado en 2025 intereses por 650 miles de euros.

21. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad Dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera en el ámbito internacional, a excepción de Portugal y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios con a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratios de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

El grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el Departamento Financiero del Grupo:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo.
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes.
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con líneas con un límite de hasta 15.000 miles de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62.000 miles de euros.

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión de los riesgos asociados a sus variaciones.

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es negativo en 66.850 miles de euros (31 de diciembre de 2024 negativo en 24.740 miles de euros), dicha variación se ha debido principalmente a la compra de la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte del grupo por 56.332 miles de euros.

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 33.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía el inmueble Novotel Valencia.

Se espera que durante el 2026 se sustituya la disposición de la cuenta puente para adquisición de activos, por un importe de 23.374 miles de euros a diciembre 2025, por un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del inmueble de General Perón 27.

En todo caso, el Grupo cuenta con el apoyo de sus accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Este conflicto aún continúa en desarrollo al cierre de estas cuentas anuales consolidadas.

Tras una evaluación de la situación, el grupo considera que ninguno de dichos conflictos tendrá un impacto directo ni significativo sobre estas cuentas anuales consolidadas.

Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero,



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
Deuda Financiera	166.212	93.916
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	299.745	249.041
Apalancamiento	55,5%	37,7%

Al 31 de diciembre de 2025 el apalancamiento ha ascendido a un 55,5% (37,7% a 31 de diciembre de 2024) por la adquisición de dos inmuebles mediante financiación hipotecaria.

22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad Dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	31.12.24	Resultado del Ejercicio	Distribución del Resultado del ejercicio	Ingresos y Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	Dividendos	31.12.25
Reservas Voluntarias anteriores al régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Resultados negativos anteriores al régimen Socimi	-	-	1.701	-	(862)	840
Reserva legal anterior al régimen Socimi	1.578	-	-	-	-	1.578
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (régimen general)	2.770	-	-	-	-	2.770
Total a régimen general	4.348	-	1.701	-	(862)	5.188
Resultados negativos régimen Socimi	(2.770)	-	1.118	-	-	(1.652)
Reserva legal régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (tipo reducido 0%)	111	-	-	(111)	-	-
TOTAL REGIMEN SOCIMI	1.689	-	2.826	(111)	(862)	3.536
Resultado del Ejercicio (régimen general)	1.701	(3.577)	(1.701)	-	-	(3.577)
Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%)	1.118	5.190	(1.118)	-	-	5.190
TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	2.820	(1.220)	(2.820)	-	-	1.413

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

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

La diferenciación de la parte de la distribución de dividendos que proceden de rentas sujetas a cada uno de los tipos se desglosa en el apartado anterior.

- Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere el apartado 3 anterior.

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

- Fecha de adquisición de los inmuebles del Grupo, destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Oficinas	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentin Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
6	Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	05/2022
7	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	05/2022
8	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	12/2022
9	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Hoteles	11/2023
10	Hotel Castellana 220	Paseo de la Castellana 220	Hoteles	01/2022
11	Novotel Valencia	Calle Pío XXII, Valencia	Hoteles	12/2025

En septiembre de 2024 fue adquirido un terreno en Rivas Vaciamadrid, aunque aun no se encuentra incorporado a la producción de la renta.

En mayo 2025 se vendió el inmueble de Padre Damián 41.

En diciembre 2025 se adquirió la sociedad Expo Grupo, S.A., entrando al perímetro de consolidación el inmueble de Novotel Valencia.

6. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de las participaciones en capital a las que se refiere el apartado 1b del artículo 2, se desglosan en el Anexo 1 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

A continuación, se desglosa la fecha de adquisición del 100% de las participaciones en capital correspondientes al apartado 1c del artículo 2:

- Ibervalles Flex Living, S.L. el 13 de septiembre de 2024
- Ibervalles Oficinas, S.L. el 25 de junio de 2025 (segregación de rama de actividad)
- Expo Grupo, S.A. el 22 de diciembre de 2025

7. Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos inmobiliarios que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla siguiente:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Oficinas	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
6	Alcalá 506	Calle Alcalá 506, Madrid	Oficinas	05/2022
7	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid	Oficinas	05/2022
8	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18, Madrid	Oficinas	12/2022
9	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Hoteles	11/2023
10	Hotel Castellana 220	Paseo de la Castellana 220	Hoteles	01/2022
11	Novotel Valencia	Calle Pío XXII, Valencia	Hoteles	12/2025
12	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Living	09/2019
13	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Living	09/2024

La sociedad dominante tiene una participación del 74,02% de IMOTUR Fondo Especial de Inversión Fechado, el cual no tiene consideración de activo apto a efectos del cumplimiento del coeficiente de inversión previsto en la normativa SOCIMI.

A cierre del ejercicio 2025 IRG10 SOCIMI, S.A. cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

El movimiento de las reservas se desglosa en el apartado 2 de esta nota.

No se han dispuesto en el período impositivo reservas procedentes de ejercicios en los que ha sido aplicable el régimen especial que no sea para su distribución o compensación de pérdidas.

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

	2025	2024
Servicio de auditoria de cuentas	63	51
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	9	9
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
TOTAL	72	60

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 59 miles de euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 9 miles de euros (47 miles de euros y 9 miles de euros en 2024).

También se incluyen servicios de auditoria pagados por Imotur por importe de 4 miles de euros en 2025 (4 miles de euros en 2024), por parte de Crowe & Asociados, Sroc, Lda.

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

24. MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales del Grupo se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). El Grupo considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, el Grupo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables al Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

26. HECHOS POSTERIORES

Los Administradores del Grupo consideran que no han ocurrido eventos posteriores a la fecha de cierre de estas cuentas anuales consolidadas que puedan tener un impacto relevante en las mismas.

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

ANEXO 1:

Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre (Ley SOCIMI)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Hasta 31 de	Nº de títulos	Fecha 2022	Nº de títulos	Fecha 2023	Nº de títulos	Fecha 2024	Nº de títulos
16/07/2020	2.000	03/01/2022	700	29/03/2023	50.000	17/01/2024	24.412
06/08/2020	1.000	04/01/2022	12.000	11/04/2023	50.000	22/01/2024	25.588
17/09/2020	4.465	05/01/2022	7.000	12/04/2023	46.000	24/01/2024	750
18/09/2020	4.386	06/01/2022	7.000	19/04/2023	5.000	25/01/2024	23.361
22/09/2020	30.399	07/01/2022	16.553	21/04/2023	5.000	26/01/2024	869
25/09/2020	12.735	10/01/2022	6.747	24/04/2023	16.000	08/02/2024	1.000
28/09/2020	4.465	18/01/2022	29.000	24/04/2023	2.000	09/02/2024	25.000
29/09/2020	4.386	20/01/2022	100.000	12/05/2023	4.000	22/03/2024	48.336
16/10/2020	4.390	20/01/2022	50.000	16/05/2023	5.000	22/03/2024	500
27/10/2020	4.390	21/01/2022	100.000	19/05/2023	1.000	17/04/2024	5.000
29/10/2020	7.754.418	24/01/2022	11.739	01/06/2023	2.000	19/04/2024	6.800
29/10/2020	1.750	25/01/2022	500	05/06/2023	3.000	19/04/2024	55.000
23/11/2020	100.000	31/01/2022	3.000	13/06/2023	50.000	19/04/2024	7.145
30/11/2020	200	02/02/2022	500	14/06/2023	8.750	19/04/2024	500
01/12/2020	1.000	02/02/2022	250	16/06/2023	10.185	25/04/2024	500
15/12/2020	1.200	04/02/2022	300	19/06/2023	6.065	25/04/2024	212.898
16/12/2020	200	07/02/2022	62.000	23/06/2023	2.000	16/05/2024	5.000
17/12/2020	1.000	08/02/2022	63.200	26/06/2023	10.500	16/05/2024	1.550
12/02/2021	200	11/02/2022	1.000	27/06/2023	1.500	16/05/2024	5.000
25/02/2021	308.549	15/02/2022	6.000	04/07/2023	20.000	16/05/2024	15.150
10/03/2021	15.535	16/02/2022	300	05/07/2023	10.000	16/05/2024	5.000
12/04/2021	4.386	18/03/2022	20.000	05/07/2023	1.000	16/05/2024	48.960
28/04/2021	69.852	21/03/2022	483	10/07/2023	1.500	16/05/2024	5.000
30/04/2021	14.019	21/03/2022	10.517	11/07/2023	1.500	29/05/2024	5.100
08/06/2021	64.599	22/03/2022	700	11/07/2023	2.000	03/06/2024	10.000
28/06/2021	39.256	22/03/2022	100	11/07/2023	2.000	03/06/2024	11.400
02/07/2021	25.000	23/03/2022	500	17/07/2023	3.000	04/06/2024	5.989
05/07/2021	92.431	24/03/2022	5.000	28/07/2023	804	05/06/2024	14.480
06/07/2021	220.000	28/03/2022	5.000	31/07/2023	13.293	06/06/2024	30.000
07/07/2021	789	28/03/2022	10.000	01/08/2023	1.600	06/06/2024	8.000
07/07/2021	3.000	30/03/2022	15.697	03/08/2023	2.800	07/06/2024	12.000
07/07/2021	6.884.800	06/04/2022	10.000	11/08/2023	16.000	11/06/2024	14.850
09/07/2021	47.800	11/04/2022	10.000	17/08/2023	15.503	13/06/2024	23.800
09/07/2021	150	13/04/2022	35.810	09/10/2023	368	14/06/2024	5.250
12/07/2021	32.760	14/04/2022	16.810	10/10/2023	35.600	17/06/2024	12.500
14/07/2021	33.312	21/04/2022	5.000	13/10/2023	25	18/06/2024	8.131
19/07/2021	14.646	26/04/2022	10.000	16/10/2023	14.007	18/06/2024	8.450
19/07/2021	18.338	27/04/2022	10.000	19/10/2023	7.000	25/06/2024	8.514
20/07/2021	20.354	28/04/2022	10.000	24/10/2023	20.000	25/06/2024	20.394
21/07/2021	100.000	29/04/2022	242	25/10/2023	67.000	01/07/2024	19.000
22/07/2021	40.000	02/05/2022	1.000	07/11/2023	35.779	03/07/2024	1.000
23/07/2021	774	03/05/2022	9.758	07/11/2023	50.000	05/07/2024	3.018
23/07/2021	10.000	04/05/2022	38.942	13/11/2023	4.000	08/07/2024	17.000
26/07/2021	27.066	05/05/2022	1.058	14/11/2023	10.221	09/07/2024	4.982
27/07/2021	5.836	17/06/2022	99.734	14/11/2023	20.000	11/07/2024	20.000



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Fecha de adquisición 2021	Nº de títulos	Fecha de emisión 2022	Nº de títulos	Expiración 2023	Nº de títulos	Ejercicio 2024	Nº de títulos
27/07/2021	80.000	20/06/2022	1.500	22/11/2023	7.600	18/07/2024	1.617
28/07/2021	20.000	21/06/2022	20.000	23/11/2023	42.400		
28/07/2021	1.000	22/06/2022	1.500	24/11/2023	82.580		
29/07/2021	92.940	23/06/2022	500				
30/07/2021	59.960	25/06/2022	50.000				
02/08/2021	10.000	05/07/2022	20.000				
03/08/2021	11.000	07/07/2022	20.000				
04/08/2021	12.000	13/07/2022	2.556				
04/08/2021	400	14/07/2022	1.100				
05/08/2021	18.764	15/07/2022	500				
06/08/2021	2.500	18/07/2022	7.285				
06/08/2021	9.064	18/07/2022	844				
09/08/2021	829	19/07/2022	2.715				
12/08/2021	1.029	22/07/2022	985				
17/08/2021	1.000	25/07/2022	9.015				
18/08/2021	800	03/08/2022	3.781				
19/08/2021	5.000	08/08/2022	1.300				
20/08/2021	2.700	29/09/2022	1.800				
24/08/2021	8.588	29/09/2022	24.269				
25/08/2021	3.554	30/09/2022	7.400				
30/08/2021	3.666	05/10/2022	500				
31/08/2021	1.000	11/10/2022	500				
01/09/2021	10.530	13/10/2022	5.000				
02/09/2021	9.804	14/10/2022	100.000				
03/09/2021	35.000	14/10/2022	387.062				
14/09/2021	28.000	14/10/2022	10.000				
15/09/2021	15.200	14/10/2022	300.000				
16/09/2021	6.800	26/10/2022	600				
18/10/2021	5.600	28/10/2022	500				
21/10/2021	52.600	31/10/2022	1.500				
02/11/2021	21.468	02/11/2022	1.000				
04/11/2021	20.000	02/11/2022	200				
16/11/2021	5.224	08/11/2022	1.000				
17/11/2021	28.000	21/11/2022	10.000				
18/11/2021	11.000	21/11/2022	10.000				
19/11/2021	5.776	21/11/2022	3.375				
06/12/2021	27.637	25/11/2022	16.625				
10/12/2021	40.000	29/11/2022	10.000				
15/12/2021	1.000	06/12/2022	972				
20/12/2021	50.000	15/12/2022	9.028				
23/12/2021	2.030	22/12/2022	7.000				
27/12/2021	47.970						
28/12/2021	4.860						
28/12/2021	10.000						
30/12/2021	49.950						

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.							
Fecha de adquisición	Valor de adquisición	Fecha de adquisición	NP distribuido	Fecha de adquisición	NP distribuido	Fecha de adquisición	NP distribuido
01/04/2020	3.000	25/02/2022	1.753	06/01/2023	9.403	29/01/2024	4.949
01/04/2020	263	02/03/2022	668	09/01/2023	597	31/01/2024	4.381
01/04/2020	2.000	04/03/2022	37	13/01/2023	35	02/02/2024	308
01/04/2020	2.000	18/08/2022	10.000	16/01/2023	25	05/02/2024	100
02/04/2020	286	12/09/2022	3	25/01/2023	9.940	08/02/2024	262
02/04/2020	2.000	15/09/2022	10			16/02/2024	3.817
02/04/2020	4.000	19/09/2022	9.987			16/02/2024	16.131
02/04/2020	1.500	27/12/2022	9.545			28/02/2024	2
03/04/2020	11.812	28/12/2022	10.455			28/02/2024	5.000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	1000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	5411
03/04/2020	14.782					29/02/2024	13543
03/04/2020	19					01/03/2024	44
06/04/2020	155					13/03/2024	5000
06/04/2020	3.000					13/03/2024	1721
06/04/2020	3.000					14/03/2024	4579
09/04/2020	8.000					14/03/2024	1200
09/04/2020	2.000					14/03/2024	1009
14/05/2020	80.000					14/03/2024	2500
20/05/2020	1.826					15/03/2024	800
21/05/2020	574					18/03/2024	8142
23/06/2020	564					19/03/2024	49
25/06/2020	7.840					20/03/2024	4798
25/06/2020	1.400					22/03/2024	5202
26/06/2020	1.332					25/03/2024	10000
30/06/2020	50.000					19/04/2024	6009
30/06/2020	80					26/04/2024	5813
07/07/2020	770					26/04/2024	10000
07/07/2020	1.800					29/04/2024	102
07/07/2020	105					30/04/2024	775
08/07/2020	46					02/05/2024	3310
13/07/2020	10.000					14/05/2024	6
14/07/2020	8.541						
16/07/2020	6.000						
20/07/2020	144						
20/07/2020	5.000						
21/07/2020	8.000						
21/07/2020	1.612						
22/07/2020	3.772						
22/07/2020	10.000						
23/07/2020	138						
27/07/2020	3.000						
31/07/2020	21						



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.							
Fecha 31 de diciembre 2025	Nº de acciones	Balance 2025	Nº de acciones	Balance 2024	Nº de acciones	Balance 2024	Nº de acciones
04/08/2020	5						
06/08/2020	2.995						
06/08/2020	3.000						
06/08/2020	5.000						
07/08/2020	2.852						
07/08/2020	17.976						
10/08/2020	786						
07/09/2020	1.900						
11/09/2020	19						
14/09/2020	81						
16/09/2020	200						
16/09/2020	1.000						
24/09/2020	183.317						
29/09/2020	82						
29/09/2020	55.741						
30/09/2020	183						
01/10/2020	434						
01/10/2020	13.300						
02/10/2020	316						
02/10/2020	3.193						
05/10/2020	5.124						
05/10/2020	1.008						
07/10/2020	4.854						
09/10/2020	44						
12/10/2020	789						
13/10/2020	12						
14/10/2020	39.813						
27/10/2020	9.537						
28/10/2020	532						
28/10/2020	3.000						
28/10/2020	3.000						
29/10/2020	2.468						
29/10/2020	3.000						
02/11/2020	948						
11/11/2020	2.000						
11/11/2020	2.000						
11/11/2020	1.052						
09/12/2020	1.408						
09/12/2020	814						
09/12/2020	3.500						
10/12/2020	4.278						
11/12/2020	61						
04/01/2021	2.969						
06/01/2021	4.900						
07/01/2021	6.707						
08/01/2021	923						
11/01/2021	87						

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Fechas de adquisición participación Millennium Hospitality SOCIMI, S.A.							
Ejercicio 2025	Nº de títulos	Ejercicio 2024	Nº de títulos	Ejercicio 2025	Valor en euros	Ejercicio 2024	Nº de títulos
17/05/2024	1.474	30/10/2024	45.000	13/08/2025	5.000	04/12/2025	45.401
17/05/2024	15000	30/10/2024	15.000	14/08/2025	5.000	09/12/2025	2.200
20/05/2024	10.000	30/10/2024	15.000	08/09/2025	12.400	12/12/2025	3.500
20/05/2024	10.000	31/10/2024	62.060	08/09/2025	6.444	15/12/2025	27.166
20/05/2024	18000	31/10/2024	165.000	09/09/2025	6.276	17/12/2025	21.472
21/05/2024	55.974	01/11/2024	50.000	09/09/2025	11.000	22/12/2025	20.500
21/05/2024	20.526	01/11/2024	49.801	26/09/2025	2	23/12/2025	8.000
19/06/2024	94.590	04/11/2024	41.050	29/09/2025	2.500	23/12/2025	8.500
28/06/2024	26.738	05/11/2024	12.000	30/09/2025	2.140	24/12/2025	23.701
01/07/2024	18.913	05/11/2024	40.000	01/10/2025	4.500	30/12/2025	18.000
03/07/2024	25.000	05/11/2024	23.885	01/10/2025	10.358	31/12/2025	23.000
03/07/2024	33.150	05/11/2024	14.000	02/10/2025	6.000		
04/07/2024	2089	05/11/2024	40.000	02/10/2025	4.000		
05/07/2024	15000	05/11/2024	20.000	02/10/2025	8.500		
11/07/2024	11.036	06/11/2024	50.000	03/10/2025	2.000		
15/07/2024	25.000	06/11/2024	23.101	13/10/2025	10.000		
23/07/2024	5.000	06/11/2024	100.000	16/10/2025	10.000		
24/07/2024	50.000	11/11/2024	1.925	17/10/2025	10.000		
26/07/2024	25.000	11/11/2024	40.000	22/10/2025	10.000		
21/08/2024	30.000	11/11/2024	30.000	24/10/2025	2.000		
22/08/2024	20000	12/11/2024	2.860	24/10/2025	8.000		
28/10/2024	15000	13/11/2024	44.000	24/10/2025	10.000		
29/10/2024	10.000	14/11/2024	11	24/10/2025	4.600		
29/10/2024	13.000	14/11/2024	50.000	17/11/2025	1.000		
29/10/2024	10.000	10/12/2024	6.652	28/11/2025	1.500		
29/10/2024	10.000	13/12/2024	2.035				
30/10/2024	40.000						

Fechas de adquisición participación ARD A44, S.L.

Ejercicio 2025	Nº de títulos
12/06/2025	237.500
22/09/2025	-67.857

Fechas de adquisición participación Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2025	Nº de títulos
01/01/2025	5.000

Fechas de adquisición participación Zenith Investments 2000, S.L.

Ejercicio 2025	Nº de títulos
31/07/2025	60

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Anexo 2 Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

A 31 de diciembre de 2025:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
URBANA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
6	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Terreno	09/2019
7	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
8	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
9	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
10	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
11	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
12	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Urbana	Terreno	09/2024
13	Novotel Valencia	Valencia	Urbana	Hotetes	12/2025
RURAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

A 31 de diciembre de 2024:

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición	
URBANA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
6	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
7	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
8	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
9	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
10	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
11	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
12	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
13	Terreno Rivas Vaciamadrid	Concepción Arenal 15, Madrid	Urbana	Terrenos	11/2024
RURAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD IRG10 SOCIMI, S.A.

ACTIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2025	A 31 de Diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	54	185
Inmovilizado material	6	16	674
Inversiones inmobiliarias	7	-	162.433
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8, 10	256.330	99.779
Instrumentos de patrimonio	8, 10	197.347	96.500
Deudores empresas relacionadas	8, 10	58.983	3.279
Deudores varios	8, 10	-	23
Inversiones financieras a largo plazo	8, 10	2.386	6.843
Activos por impuesto diferido	17	353	353
		259.139	270.290
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.027	2.705
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 10	681	2.293
Deudores varios	8, 10	1.078	141
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	268	271
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Créditos a empresas	8, 9	-	-
Inversiones financieras a corto plazo		-	-
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.319	13.445
Tesorería	11	4.319	13.445
		6.346	16.150
TOTAL		265.485	286.440



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD IRG10 SOCIMI, S.A.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2025	A 31 de Diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO			
Capital	12	42.089	42.089
Prima de emisión	12	148.219	148.219
Reservas	13	3.536	1.689
Acciones propias	13	(75)	(49)
Dividendo a cuenta	14	-	(6.499)
Resultados de ejercicios anteriores	13	-	-
Resultado del ejercicio	13	1.613	9.319
		195.381	194.768
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		25.962	51.377
Deudas con entidades de crédito	8	-	49.527
Otros pasivos financieros a largo plazo	15	-	1.850
Acreeedores empresas relacionadas	8, 10	25.962	-
Pasivos por impuesto diferido	17	83	83
		26.045	51.460
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		43.687	36.083
Deudas con entidades de crédito	8, 15	43.684	36.079
Otros pasivos financieros	8, 15	3	4
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		372	4.129
Proveedores	8	364	1.452
Acreeedores varios	8	-	-
Personal	8, 16	-	670
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	8	2.007
Periodificaciones a corto plazo	8	-	-
		44.059	40.212
TOTAL		265.485	286.440



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD IRG10 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		241	8.877
Ingresos por arrendamientos	16	14	8.486
Ingresos por prestación de servicios	16	227	391
Gastos de personal		(957)	(2.522)
Sueldos, salarios y similares	16	(856)	(2.240)
Cargas sociales	16	(101)	(282)
Otros gastos de explotación		(4.196)	(4.566)
Servicios exteriores	16	(3.425)	(3.698)
Tributos	16	(107)	(868)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	16	(663)	-
Reversión, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	16	-	-
Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias	7	(153)	(2.799)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias	7	256	12.791
Otros resultados	16	(3)	(408)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.811)	11.573
Ingresos financieros	16	8.634	3.416
Gastos financieros	16	(2.263)	(4.321)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	15	-	(61)
RESULTADO FINANCIERO		6.371	(966)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.561	10.407
Impuesto sobre beneficios	17	52	(1.088)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.613	9.319



IRG10 Socimi, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión del ejercicio 2025



**INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

La situación del mercado de oficinas en Madrid, ciudad donde se ubican la mayoría de los inmuebles de la sociedad, al cierre del año 2025 es como sigue:

Superficie alquilada: De acuerdo con la consultora inmobiliaria CBRE, el mercado de oficinas en Madrid cerró el año 2025 con 486.000 m² alquilados, lo que supone un leve descenso del 7% respecto al año anterior.

Volumen de operaciones: En 2025 se llevaron a cabo operaciones por valor de unos 2.165M€, lo que supuso un aumento de un 36% respecto al año anterior.

Disponibilidad: la disponibilidad se sitúa en 10,4%, bajando 0,6 pp respecto a principio de año. Destaca la bajada de los mercados CBD y Centro Ciudad (CC) con aproximadamente 1pp menos de disponibilidad frente al año anterior. En mercado periféricos se estabiliza.

Renta prime: 43,75 €/m² (+4% respecto a 2024). Aumenta también un 6% hasta los 27,50€/m²/mes en la zona de CC.

Evolución por áreas: Las áreas centrales tuvieron un mejor comportamiento que la periferia, mostrando robustez en las contrataciones, disponibilidad y niveles de renta frente a las periféricas

Yields: La rentabilidad prime sigue en la senda de ligera compresión, situándose en Madrid en un 4.60%, 25 pbs menos que en el 4Q del 2024

Respecto al mercado hotelero en España, la tendencia es aún más marcada que la presentada por el mercado de oficinas.

- Tasa de ocupación: se situó en un 69% (68% en 2024), se prevé que España mantenga su posición como uno de los mercados turísticos más relevantes de Europa.

- ADR y RevPar: Los resultados operativos registrados por la industria hotelera al cierre del año evidenciaron la solidez de la actividad turística en nuestro país, aunque avanzaron a un ritmo más contenido. El ADR alcanzó un valor de 124,60 € (+5% vs. 2024) y el RevPAR se situó en los 86,62 € (+6% vs. 2024).

- Transacciones: en 2025 España se ha consolidado como el segundo destino europeo por volumen de inversión hotelera, solo por detrás de Reino Unido, cerró con 4.228 M€ (+27% sobre 2024).

- Yields: Las rentabilidades prime en el sector hotelero se mantuvieron estables a cierre de año, situándose en el 5% en Madrid y Barcelona, y en el 6% en las Islas.

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

El Grupo ha registrado en 2025 una cifra de negocios de 10.751 miles de euros (14.597 miles de euros en 2024), y un EBITDA ex - variación del valor razonable de los inmuebles de -1.805 miles de euros (6.434 miles de euros en 2024).

El 9 de abril de 2024 fue vendido a una entidad no vinculada el edificio Reina Constanza (Porto Pi 8).



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En septiembre de 2024 fue adquirido un terreno en Rivas Vaciamadrid.

En mayo 2025 se vendió el inmueble de Padre Damián 41.

En diciembre 2025 se adquirió la sociedad Expo Grupo, S.A., entrando al perímetro de consolidación el inmueble de Novotel Valencia.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

En el primer trimestre de 2025 se han iniciado las reformas de los edificios ubicados en General Perón 27 y Castellana 220, de Madrid, ambos de uso hotelero. Se estima que las obras finalicen en 2028 y 2026 respectivamente y entren ambas en producción.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2025 se iniciaron las obras de la construcción de un inmueble para uso hotelero (flex living), en Alcobendas. Se espera que las obras finalicen a finales de 2026 y comience a generar rentas ese mismo año.

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

El Grupo continuará reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico.

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros suficientes para cubrir sus necesidades.

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es negativo en 66.850 miles de euros (31 de diciembre de 2024 negativo en 24.740 miles de euros), dicha variación se ha debido principalmente a la compra de la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte del grupo por 56.332 miles de euros.

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 33.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía el inmueble Novotel Valencia.

Se espera que durante el 2026 se sustituya la disposición de la cuenta puente para adquisición de activos, por un importe de 23.374 miles de euros a diciembre 2025, por un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del inmueble de General Perón 27.

En julio 2025 parte de los accionistas prestaron a la sociedad dominante la cantidad de 20.000 miles de euros, a largo plazo.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En todo caso, el Grupo cuenta con el apoyo de sus accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

En la renovación de las líneas de crédito firmadas en 2025, de 3.000 miles de euros y 62.000 miles de euros, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas. Estas líneas de crédito pasan a ser compartidas entre IRG10 SOCIMI, S.A., Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A, Ibervalles Flex Living, S.L. e Ibervalles Oficinas, S.L.

En abril de 2025, el grupo ha sustituido el leasing del inmueble Castellana 220 por un préstamo hipotecario a largo plazo.

6. RIESGOS ASOCIADOS AL GRUPO

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 166.212 miles de euros (93.916 miles de euros en 2024).

- Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo
- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

- Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con líneas de crédito con un límite de 15.000 miles de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62.000 miles de euros.

El Grupo modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.



7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la compañía se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). El Grupo considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, el Grupo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2025 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias en la Sociedad dominante IRG10 Socimi, S.A. ha sido el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2024	11.363	61	5,39
Adquisiciones	1.730	11	-
Ventas	(3.584)	(23)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.509	49	5,19
Adquisiciones	4.419	26	5,89
Ventas	(20)	0	(6,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	13.908	76	5,43

10. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS A PROVEEDORES AL AMPARO DE LA LEY 15/2010

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	25	38
Ratio de operaciones pagadas	24	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	65

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
	Total pagos realizados	72.059
Total pagos pendientes	3.670	2.656

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.612
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	71%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	58.368
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	81%

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 y 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Directivos	1	5
Titulados superiores	3	5
Administrativos y otros	5	2
	9	12



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A partir del 1 de mayo de 2025 la mayor parte del personal pasó a Ibervalles Capital Gestión, empresa relacionada, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo IRG10.

12. HECHOS POSTERIORES

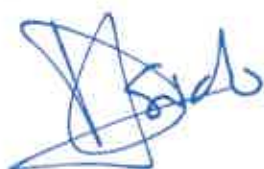
Los Administradores del Grupo consideran que no han ocurrido eventos posteriores a la fecha de cierre de estas cuentas anuales consolidadas que puedan tener un impacto relevante en las mismas.



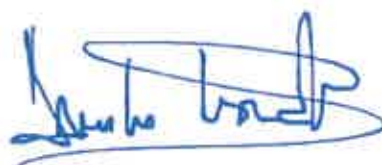
IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de IRG10 Socimi, S.A. en fecha 25 de marzo de 2026 y, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Diego Isidro Rincón
Presidente y consejero



Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Vicepresidenta y consejera



D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero



D. Enrique Isidro Rincón
Consejero



D. Fernando Isidro Rincón
Consejero



D. José Miguel Isidro Rincón
Consejero



Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera



D. Fernando Posadas Moyano
Consejero



Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera



D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero



IRG10 SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



D^a. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Luis Escaño Román
Consejero



D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero



D^a. Carolina Isidro Pinedo
Consejera



IRG10 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de IRG10 SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de IRG10 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

La Sociedad, según se describe en la nota 9, mantiene inversiones en empresas del grupo y asociadas consistentes en instrumentos de patrimonio que ascienden aproximadamente a 197 millones de euros a 31 de diciembre de 2025.

De acuerdo con lo descrito en las notas 2.c, 3.5 y 9, la Sociedad valora los instrumentos de patrimonio mantenidos en empresas del grupo por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones son calculadas por la dirección cuando existe evidencia objetiva de deterioro, por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que, salvo mejor evidencia, resulta del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas de sus activos, netas del efecto impositivo.

Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de inversiones en empresas del grupo y asociadas para las cuentas anuales adjuntas y el grado de estimación y juicio que conlleva la valoración de este tipo de activos, este aspecto ha sido considerado el más relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtención del resumen y de evidencia justificativa de los principales movimientos ocurridos durante el ejercicio en relación con las inversiones en empresas del grupo y asociadas.
- Comprobación y evaluación de la información y juicios utilizados por la dirección de la Sociedad para determinar el importe recuperable de dichos activos, que comprende tanto la situación patrimonial de las inversiones como las plusvalías tácitas de sus activos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

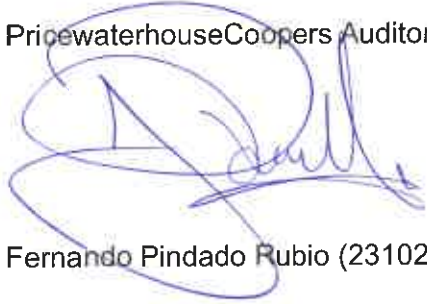
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06725
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

IRG10 SOCIMI, S.A.
(anteriormente Ibervalles SOCIMI, S.A.)
Informe de auditoría
Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Nota

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- 1** Actividad e información general.
- 2** Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3** Criterios contables.
- 4** Gestión del riesgo financiero.
- 5** Inmovilizado intangible.
- 6** Inmovilizado material.
- 7** Inversiones inmobiliarias.
- 8** Análisis de instrumentos financieros.
- 9** Participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas.
- 10** Activos Financieros.
- 11** Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 12** Capital y prima de emisión.
- 13** Reservas y resultados de ejercicios anteriores.
- 14** Aplicación de resultados.
- 15** Pasivos Financieros.
- 16** Ingresos y gastos.
- 17** Impuesto sobre beneficios y situación fiscal.
- 18** Resultado Financiero.
- 19** Contingencias.
- 20** Compromisos.
- 21** Órgano de Administración y Alta Dirección.
- 22** Otras operaciones con partes vinculadas.
- 23** Honorarios de los auditores de cuentas.
- 24** Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.
- 25** Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- 26** Información medio ambiental.
- 27** Combinación de negocios.
- 28** Hechos posteriores

Informe de gestión del ejercicio 2025



IRG10 SOCIMI, S.A.
**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2025*	A 31 de Diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	54	185
Inmovilizado material	6	16	674
Inversiones inmobiliarias	7	-	162.433
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8, 9, 10	256.330	99.779
Instrumentos de patrimonio	8, 9, 10	197.347	96.500
Deudores empresas relacionadas	8, 9, 10	58.983	3.279
Deudores varios	8, 9, 10	-	23
Inversiones financieras a largo plazo	8, 9, 10	2.386	6.843
Activos por impuesto diferido	17	353	353
		259.139	270.290
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.027	2.705
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 10	681	2.293
Deudores varios	8, 10	1.078	141
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	268	271
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.319	13.445
Tesorería	11	4.319	13.445
		6.346	16.150
TOTAL		265.485	286.440

*Ver nota 1

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A.
**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de Diciembre de 2025*	A 31 de Diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO			
Capital	12	42.089	42.089
Prima de emisión	12	148.219	148.219
Reservas	13	3.536	1.689
Acciones propias	13	(75)	(49)
Dividendo a cuenta	14	-	(6.499)
Resultado del ejercicio	13	1.613	9.319
		195.381	194.768
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		25.962	51.377
Deudas con entidades de crédito	8	-	49.527
Otros pasivos financieros a largo plazo	8, 15	-	1.850
Acreedores empresas relacionadas	8, 15	25.962	-
Pasivos por impuesto diferido	17	83	83
		26.045	51.460
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		43.687	36.083
Deudas con entidades de crédito	8, 15	43.684	36.079
Otros pasivos financieros	8, 15	3	4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		372	4.129
Proveedores	8, 15	364	1.452
Personal	8, 16	-	670
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	8	2.007
		44.059	40.212
TOTAL		265.485	286.440

*Ver nota 1

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025*	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		3.883	8.877
Ingresos por dividendos		3.642	-
Ingresos por arrendamientos	16	14	8.486
Ingresos por prestación de servicios	16	227	391
Gastos de personal		(957)	(2.522)
Sueldos, salarios y similares	16	(856)	(2.240)
Cargas sociales	16	(101)	(282)
Otros gastos de explotación		(4.196)	(4.566)
Servicios exteriores	16	(3.425)	(3.698)
Tributos	16	(107)	(868)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	16	(663)	-
Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias	7	(153)	(2.799)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias	7	256	12.791
Otros resultados	16	(3)	(408)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.168)	11.373
Ingresos financieros	16	4.992	3.416
Gastos financieros	16	(2.263)	(4.321)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	15	-	(61)
RESULTADO FINANCIERO		2.729	(966)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.561	10.407
Impuesto sobre beneficios	17	52	(1.088)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.613	9.319

*Ver nota 1

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.613	9.319
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(111)	1.654
Total, ingresos y gastos imputados direct. al patrimonio neto	10	(111)	1.654
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		1.502	10.973

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)**

	Capital	Prima de emisión	Acciones Propias	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas	Dividendos a cuenta	Resultado del ejercicio	TOTAL
	(Nota 12.a)	(Nota 12.b)	(Nota 12.c)	(Nota 13)	(Nota 13)		(Nota 14)	
SALDO 01 DE ENERO DE 2025	42.089	156.034	(11)	10.823	(18.178)	-	(225)	190.718
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	-	-	9.319	9.319
Operaciones con socios o propietarios	-	(9.816)	12	(10.588)	20.404	(6.499)	-	(6.487)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo decretados / A cuenta	-	-	-	-	-	(6.499)	-	(6.499)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(9.816)	12	(10.588)	20.404	-	-	12
Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto	-	-	-	1.654	12	-	-	1.654
Distribución del Resultado	-	-	-	-	(225)	-	225	-
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2025	42.089	146.218	(1)	12.477	-	(6.499)	9.319	194.384
SALDO 01 DE ENERO DE 2024	42.089	148.218	(18)	1.669	-	(6.499)	-	184.789
Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)	-	-	-	-	-	-	1.613	1.613
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(26)	-	182	-	-	(26)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo decretados / A cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(26)	-	182	-	-	(26)
Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio	-	-	-	(11)	182	-	-	(11)
Distribución del Resultado	-	-	-	2.820	-	6.499	(9.319)	0
Dividendos	-	-	-	(862)	-	-	-	(862)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2024	42.089	148.218	(7)	1.836	-	-	1.411	194.384

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



IRG10 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025*	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
RESULTADO EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.561	10.407
Ajustes del resultado		(1.995)	(8.663)
a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	153	2.799
b) correcciones valorativas por deterioro	7	663	(1.199)
c) ingresos financieros	16	(4.992)	(3.416)
d) gastos financieros	16	2.263	4.321
e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(11.592)
f) deterioro y resultado por enajenaciones inst. financieros	9 y 18	-	61
g) otros resultados no pagados o cobrados	9 y 18	(83)	353
Cambios en el capital corriente		(3.051)	128
a) deudores y otras cuentas a cobrar		678	(1.242)
b) acreedoras y otras cuentas a pagar		(3.728)	1.687
c) Otros activos y pasivos corrientes	10,15	(1)	(243)
d) Otros activos y pasivos no corrientes	10,15	-	(75)
Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		1.748	(1.260)
a) pagos de intereses		(2.263)	(4.055)
b) cobros de intereses		4.063	2.902
c) cobros (pagos) impuesto sobre beneficios		(52)	(107)
Flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.737)	612
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(56.615)	(35.765)
Empresas del grupo y asociadas	9	(54.556)	(11.778)
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	-	(5.959)
Inversiones inmobiliarias	7	(2.028)	(17.526)
Inmovilizado intangible y material	6	(4)	(514)
Adquisición de acciones propias		(26)	12
Cobros por desinversiones		16.398	26.555
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	14.582	8.581
Empresas del grupo y asociadas	9	-	1.018
Inversiones inmobiliarias	7	1.084	16.830
Inmovilizado intangible y material	6	731	126
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(40.217)	(9.210)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(862)	(6.499)
1. Emisión de instrumentos de patrimonio (*)		-	-
2. Reservas		-	-
3. Pago de Dividendos		(862)	(6.499)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		33.690	3.842
a) Emisión		35.664	17.247
1. Deudas con entidades de crédito	10,15	11.164	17.247
2. Deudas con los accionistas	10,15	24.500	-
b) Devoluciones y amortización de		(1.974)	(13.405)
1. Deudas con entidades de crédito		(1.974)	(13.405)
2. Deudas con los accionistas	10,15	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		32.829	(2.657)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(9.126)	(11.255)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		13.445	24.700
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.319	13.445
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9	-	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(9.126)	(11.255)
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		13.445	24.700
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		4.319	13.445

*Ver nota 1

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

IRG10 SOCIMI, S.A., en adelante la "Sociedad" o "IRG10", domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por "Ibervalles S.A." el día 18 de noviembre de 1986.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

La Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad al estar acogida a régimen SOCIMI, cambió su denominación por "Ibervalles SOCIMI S.A.".

Con fecha de 27 de julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado de BME Growth.

En fecha 29 de abril de 2025 la sociedad cambió su denominación social por IRG10 SOCIMI, S.A.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

(b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las 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

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

(e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, 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 aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

En junio de 2025, y en el marco del proyecto de segregación llevado a cabo por el Grupo, se ejecutó la transmisión de la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025. La operación comprendió la totalidad del perímetro asociado a dicha rama, incluyendo las inversiones inmobiliarias vinculadas, los pasivos financieros relacionados y todas las operaciones generadas por estos elementos durante el ejercicio 2025. Como contrapartida, IRG10 SOCIMI, S.A. recibió participaciones sociales de Ibervalles Oficinas, S.L., lo que constituye una operación de reestructuración intragrupo que se enmarca en los criterios de la NRV 21ª para operaciones entre empresas del grupo.

Adicionalmente, en marzo de 2025 se realizó la aportación no dineraria del inmueble situado en General Perón 27 a Ibervalles Hoteles, S.A., recibiendo IRG10 SOCIMI, S.A. acciones de la sociedad beneficiaria como contraprestación. Dicha operación se configura como una aportación no dineraria de un activo individual dentro de un proceso de reorganización societaria, manteniéndose la continuidad de control dentro del grupo.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

En consecuencia, tras estas operaciones de segregación y reorganización patrimonial, IRG10 SOCIMI, S.A. ha quedado configurada como una holding pura, concentrando su actividad en la tenencia y gestión de participaciones en las sociedades filiales del Grupo, sin el desarrollo directo de actividades operativas.

El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2025 y 2024 se centra en España y Portugal.

Las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio social que comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada ejercicio económico.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo).

Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 25 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de IRG10 SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 299.745 miles de euros y 51.973 miles de euros, respectivamente.

En junio 2025, como parte del proyecto de segregación llevado a cabo por el grupo, se traspasó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025, esto incluye tanto las inversiones inmobiliarias como los pasivos financieros relacionados, así como también las operaciones asociadas a los mismos durante el ejercicio 2025. Esta operación ha tenido como contraprestación, acciones de la compañía Ibervalles Oficinas, S.L.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 25 de marzo de 2026 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación. Estas cuentas han sido preparadas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las

12

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, descritas en el apartado g) de esta nota, y así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, así como el Real Decreto 1/2021, con fecha de 12 de enero y la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios contables obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad 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 actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2025 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Valoración de instrumentos de patrimonio

La Sociedad, al menos, al cierre del ejercicio, realiza un análisis de sus instrumentos de patrimonio con el objeto de determinar la existencia o no de deterioro. La Sociedad ha utilizado el patrimonio neto de las sociedades sobre las cuales tiene su participación, corregido por las plusvalías y/o minusvalías que pudieran existir sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades participadas, para el cálculo del valor de coste de sus instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que ha sido aplicada al cierre del ejercicio 2025.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2025, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, siendo, por tanto, la información comparable.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es negativo en 37.713 miles de euros (31 de diciembre de 2024 negativo en 24.062 miles de euros), principalmente debido a la disposición de 10.033 miles de euros de la Cuenta Crédito de Renta 4 utilizados para pago de dividendo a cuenta y a la disposición de 23.374 miles de euros de la Cuenta Crédito Puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente para la adquisición del edificio General Perón 27.

La Sociedad cuenta con el apoyo de sus Accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

g) Valoración de instrumentos de financieros

La Sociedad, al menos, al cierre del ejercicio, realiza un análisis de sus instrumentos de patrimonio con el objeto de determinar la existencia o no de deterioro. La Sociedad ha utilizado el patrimonio neto de las sociedades sobre las cuales tiene su participación, corregido por las plusvalías y/o minusvalías que pudieran existir sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades participadas, para el cálculo del valor de coste de sus instrumentos de patrimonio.

3. CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (máximo de 4 años).

3.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	% de amortización
Mobiliario	5% - 12,5%
Equipos para procesos de información	12,5% - 25%
Elementos de transporte	14% - 20%
Otro inmovilizado	10%

3.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para los activos fijos cuya puesta en marcha sea mayor a doce meses y que requieran financiación directa para la adquisición o desarrollo del proyecto, se capitalizan los gastos financieros incurridos hasta la fecha de la puesta en funcionamiento del mismo.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

	% de amortización
Construcciones	2% - 3%
Instalaciones técnicas	5%-10%

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Los activos en construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Activos financieros

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Valoración inicial

Los activos 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 entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo 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 esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) 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 empresa con cobro aplazado, y

b) 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 empresa.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados 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 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 tienen 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 valoran por su valor nominal en la medida en la que se consideren que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán 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 valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe 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.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es 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 disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior,



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

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.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) 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.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) 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 valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

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

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

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

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe 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 calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación 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 siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras leyes posteriores, por las que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

a) 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 esta Ley.

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

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

3.8 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

a) 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

b) 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.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale 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 tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

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, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios. (Nota 19).

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.13 Arrendamientos

a) Arrendataria de 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 resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

b) Arrendadora de arrendamiento operativo

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.14 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.16 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

3.17 Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios son las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios. Se registran por el método de



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición, se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, IRG10 SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos y créditos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo.

Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria a tipo variable de mercado (Euribor 3M/1AÑO + [1,00%-1, 60 %] (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 43.684 miles de euros (85.606 miles de euros en 2024).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

c) Riesgo de liquidez

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se muestra en la Nota 8.

En la renovación de la línea de crédito firmada en 2025, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas. Actualmente esta línea de crédito está compartida con otras tres sociedades del grupo dominado por esta.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

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

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

e) Otros riesgos:

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

Al 31 de diciembre de 2025 se ha realizado una provisión por cobro dudoso relacionado al inquilino Business Centre Esp072, S.L. (Spaces), por un importe de 663 miles de euros, motivado principalmente a la antigüedad de la deuda.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Estimación del Valor Razonable:

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2025:



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

ACTIVOS FINANCIEROS		Miles de Euros			TOTAL
	Nivel I	Nivel II	Nivel III		
31/12/2025					
Activos Financieros no corrientes					
Inversiones financieras a largo plazo	533	-	-		533
31/12/2024					
Activos Financieros no corrientes					
Inversiones financieras a largo plazo	4.258	-	-		4.258

PASIVOS FINANCIEROS		Miles de Euros			TOTAL
	Nivel I	Nivel II	Nivel III		
31/12/2025					
Pasivos Financieros no corrientes					
Otros pasivos financieros	-	-	-		-
31/12/2024					
Pasivos Financieros no corrientes					
Otros pasivos financieros	-	-	-		-

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2025
Coste				
Aplicaciones Informáticas	126	1	(96)	31
Marca	10	-	-	10
Anticipos entregados	87	(51)	-	36
	223	(50)	(96)	76
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(38)	(9)	25	(22)
	(38)	(9)	25	(22)
Total	184	(59)	(71)	54

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	124	2	-	126
Marca	10	-	-	10
Anticipos entregados	3	84	-	87
	137	86	-	223
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(20)	(18)	-	(38)
	(20)	(18)	-	(38)
Total	117	68	-	184

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2025
Coste				
Mobiliario	421	-	(409)	12
Equipos informáticos	42	3	(33)	13
Elementos de Transporte	423	-	(423)	-
	886	3	(865)	25
Amortización acumulada				
Mobiliario	(102)	(33)	133	(2)
Equipos informáticos	(11)	(2)	6	(7)
Elementos de Transporte	(99)	(18)	116	0
	(212)	(53)	256	(9)
Total	674	(49)	(609)	16

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Mobiliario	269	275	(124)	421
Equipos informáticos	30	12	-	42
Elementos de Transporte	295	141	(13)	423
	594	428	(136)	886
Amortización acumulada				
Mobiliario	(90)	(20)	8	(102,0)
Equipos informáticos	(8)	(4)	-	(11,5)
Elementos de Transporte	(53)	(49)	3	(98,8)
	(150)	(73)	11	(212)
Total	445	355	(126)	674

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni durante el ejercicio 2024 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2025
Coste				
Terrenos	71.392	-	(71.392)	-
Construcciones e Inst. técnicas	103.149	2.028	(105.177)	-
	174.540	2.028	(176.569)	-
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(11.410)	(153)	11.563	-
	(11.410)	(153)	11.563	-
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(698)	-	698	-
	(698)	-	698	-
	162.433	1.875	(164.308)	-

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Terrenos	75.772	-	(4.380)	71.392
Construcciones e Inst. técnicas	105.461	10.286	(12.598)	103.149
	181.233	10.286	(16.978)	174.540
Amortización acumulada				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(15.164)	(2.708)	6.462	(11.410)
	(15.164)	(2.708)	6.462	(11.410)
Deterioro acumulado				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones e Inst. técnicas	(1.896)	-	1.199	(698)
	(1.896)	-	1.199	(698)
	164.173	7.577	(9.317)	162.433

La cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid y Valladolid.

El Capex de 2025 corresponde principalmente a las reformas del edificio General Perón 27.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

En marzo 2025 se aportó a Ibervalles Hoteles, S.A. el edificio de General Perón 27 a cambio de acciones de la sociedad, considerándose por tanto una aportación no dineraria de un activo.

En junio 2025, como parte del proyecto de segregación llevado a cabo por el grupo, se traspasó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025, esto incluye tanto las inversiones inmobiliarias como los pasivos financieros relacionados, así como también las operaciones asociadas a los mismos durante el ejercicio 2025. Esta operación ha tenido como contraprestación, acciones de la compañía Ibervalles Oficinas, S.L.

En abril de 2024 se dio de baja por venta el Edificio Porto Pi 8 ubicado en Palma de Mallorca por un importe de 18.576 miles de euros, suponiendo dicha venta un beneficio de 11.759 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de las Inv. Inmobiliarias".

En septiembre 2024 se aportó a IRG10 Servicios Corporativos, SL el terreno de Valdelacasa a cambio de acciones de la sociedad, considerándose por tanto una aportación no dineraria de un activo.

El capex de 2024 corresponde principalmente a las reformas de los edificios Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506, estando ambas obras culminadas en este ejercicio.

a) Resultados por deterioro

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad deterioró en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" los inmuebles Edificio Valentín Beato 22 y Edificio Josefa Valcárcel 24, en 389 miles de euros y 1.507 miles de euros, respectivamente, con el objeto de reflejar su valor razonable. Dichos deterioros se han revertido parcialmente en 2025 por 292 miles de euros y 907 miles de euros respectivamente.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2025 existían elementos totalmente amortizados por importe de 525 miles de euros.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por arrendamientos	14	8.486
Resultado Enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	256	12.791
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.690)	(2.962)
TOTAL	(1.420)	18.316

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros futuros mínimos	31/12/2025	31/12/2024
En un año	-	5.350
Entre uno y dos años	-	6.028
Entre dos y tres años	-	4.447
Entre tres y cuatro años	-	3.994
Entre cuatro y cinco años	-	3.108
Más de cinco años	-	20.298
TOTAL	-	43.226

e) Seguros

La Sociedad contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La sociedad es titular de una póliza paraguas que cubre todos los inmuebles del grupo IRG10.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

g) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	0	0	162.433	183.780

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022, actualizado en enero de 2025 - “Red Book”. El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año final del flujo se calcula aplicando una tasa de retorno (“exit yield”) de las proyecciones de los ingresos netos del último año del flujo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de descuento se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la tasa de descuento y la exit yield.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tenían concedido préstamo con garantía hipotecaria al cierre del ejercicio 2024:

	Inmueble	Localización
1	Locales Francisco Suárez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid
3	Edificio Avenida Bruselas	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid
5	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca
6	Edificio Valentín Beato	Calle Valentín Beato 22, Madrid
7	Edificio Josefa Valcárcel	Calle Josefa Valcárcel 24, Madrid
8	Edificio Alcalá	Calle Alcalá 506, Madrid

En junio 2025, como parte del proyecto de segregación llevado a cabo por el grupo, se traspasó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025, esto incluye tanto las inversiones inmobiliarias como los pasivos financieros relacionados, así como también las operaciones asociadas a los mismos durante el ejercicio 2025. Esta operación ha tenido como contraprestación, acciones de la compañía Ibervalles Oficinas, S.L.

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Creditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
AF a VR con cambios en PN	533	4.258	-	-	533	4.258
Activos Financieros a Coste	197.347	96.500	-	-	197.347	96.500
Activos Financieros a Coste Amortizado	-	-	60.836	5.887	60.836	5.887
Total Activos financieros no corrientes	197.880	100.758	60.836	5.887	258.716	106.645

	Miles de Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Creditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Activos Financieros a Coste Amortizado	1.759	2.434	1.759	2.434
Total Activos financieros corrientes	1.759	2.434	1.759	2.434

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito y otros		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	25.962	51.377	25.962	51.377
Total Pasivos financieros no corrientes	25.962	51.377	25.962	51.377



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito y otros		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos Financieros a Coste Amortizado	44.051	38.205	44.051	38.205
Total Pasivos financieros corrientes	44.051	38.205	44.051	38.205

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

	A 31 de diciembre de 2025						
	Miles de Euros						
	Activos financieros						Años posteriores
2026	2027	2028	2029	2030			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Deudores empresas relacionadas	-	-	-	-	-	58.983	58.983
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	197.347	197.347
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	1.746	-	-	-	640	2.386
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.759	-	-	-	-	-	1.759
	1.759	1.746	-	-	-	256.970	260.475

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

A 31 de diciembre de 2024							
Miles de Euros							
Activos financieros							
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Deudores empresas relacionadas	-	-	1.746	-	-	1.533	3.279
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	96.500	96.500
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	6.866	6.866
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.434	-	-	-	-	-	2.434
	2.434	-	1.746	-	-	104.899	109.079

A 31 de diciembre de 2025							
Miles de Euros							
Pasivos financieros							
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	43.684	-	-	-	-	-	43.684
Acreedores empresas relacionadas	-	-	-	-	-	25.962	25.962
Otros Pasivos Financieros	3	-	-	-	-	-	3
Acreedores comerciales:							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	364	-	-	-	-	-	364
	44.051	-	-	-	-	25.962	70.013

A 31 de diciembre de 2024							
Miles de Euros							
Pasivos financieros							
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	36.079	3.566	3.539	3.778	24.540	14.104	85.606
Otros Pasivos Financieros	4	-	-	-	-	1.850	1.854
Acreedores comerciales:							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.122	-	-	-	-	-	2.122
	38.205	3.566	3.539	3.778	24.540	15.954	89.582



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de las participaciones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Participaciones en empresas del grupo y asociadas l/p		
Instrumentos de patrimonio	197.347	96.500
Créditos a empresas del grupo	58.983	3.279
	256.330	99.779

Durante el 2025 Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. ha dispuesto de 52.749 miles de euros. Dicho préstamo vence el 31 de diciembre de 2027, prorrogable hasta por tres años adicionales. Este préstamo tiene una tasa del 4% fijo anual.

Durante el 2025 Ibervalles Flex Living, S.L. ha dispuesto de 1.034 miles de euros. Dicho crédito vence el 31 de diciembre de 2027, prorrogable hasta por tres años adicionales. Este préstamo tiene una tasa del 4% fijo anual.

Ibervalles Flex Living, S.L. había dispuesto de un importe de 8.450 miles de euros, los cuales fueron pagados con acciones de la empresa el 20 de noviembre de 2024.

Instrumentos de patrimonio:

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como siguen:



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

31.12.2025							
(Miles de Euros)							
Empresas del Grupo y Asociadas							
Denominación social	Residuos Transtelcores Ity, S.A.	Inmov. Fondo Especial de Inversión Inmobiliaria	Inve. de Primo SOCIMI, S.A.	Invervillet Hortales Socima, S.A.	Invervillet Flex Living, S.L.	Invervillet Oficinaes, S.L.	
Porcentaje de participación	100%	74,02%	25,85%	100%	100%	100%	Total
Valor neto de la participación en libro:	27	34.049	11.583	65.566	13.032	73.091	197.347
Capital	27	26.561	73.651	5.100	5.168	5.000	
Prima de emisión	-	-	7.278	45.166	9.590	68.091	
Reservas	-	31.592	(1.457)	2.692	(304)	-	
Aportaciones Socios	-	-	-	1.378	-	-	
Resultados ejercicios anteriores	(2.080)	-	(4.516)	-	-	-	
Resultado ejercicio	-	5.785	2.960	(12.584)	(109)	(2.208)	
Ajustes de valoración	-	-	-	-	-	-	
Autocartera	-	-	(2.984)	-	-	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	-	
Fondos propios de la participación	(2.053)	63.938	74.957	41.722	14.344	70.083	

31.12.2024						
(Miles de Euros)						
Empresas del Grupo y Asociadas						
Denominación social	Residuos Transtelcores Ity, S.A.	Inmov. Fondo Especial de Inversión Inmobiliaria	Inve. de Primo SOCIMI, S.A.	Invervillet Socios Socima, S.A.	Invervillet Flex Living, S.L.	
Porcentaje de participación	100%	74,02%	25,85%	100%	100%	Total
Valor neto de la participación en libro:	27	34.049	21.708	27.685	13.032	96.500
Capital	27	26.561	73.651	60	5.168	
Prima de emisión	-	-	7.278	9.146	9.590	
Reservas	-	31.592	(1.457)	2.735	(141)	
Aportaciones Socios	-	-	-	1.378	-	
Resultados ejercicios anteriores	(2.080)	-	(4.516)	-	-	
Resultado ejercicio	-	5.785	2.960	2.015	(164)	
Ajustes de valoración	-	-	-	237	-	
Autocartera	-	-	(2.984)	-	-	
Dividendos	-	-	-	-	-	
Fondos propios de la participación	(2.053)	63.938	74.933	18.371	14.434	



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Con fecha 31 de enero de 2022, IRG10 SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. por un importe de 27.685 miles de euros.

En septiembre 2024 se adquirió el 100% de las participaciones de Ibervalles Flex Living, S.L. por un importe de 153 miles de euros.

Posteriormente se aportó el Terreno de Valdelacasa por un importe de 4.380 miles de euros y se capitalizaron préstamos por valor de 8.450 miles de euros y 49 miles de euros de intereses devengados de dichos préstamos, para aumentar el capital social de la sociedad participada, recibiendo en contrapartida, acciones de esta. Un detalle de la operación es como sigue:

	Miles de euros
Adquisición 100% acciones Ibervalles Flex Living, S.L.	153
Terreno Valdelacasa	4.380
Préstamo Ibervalles Flex Living, S.L.	8.450
Intereses Préstamo Ibervalles Flex Living, S.L.	49
	13.032

En marzo de 2025 se aportó el inmueble de General Perón 27 a Ibervalles Hoteles Socimi, S.A. a cambio de acciones de la misma, por un importe de 65.566 miles de euros.

En diciembre de 2025 se segregó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L. por un importe de 73.091 miles de euros.

Créditos a empresas:

	Saldo a 01.01.2025	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2025
Ibervalles Flex Living, S.L.	200	1.065	-	1.265
Ibervalles Hoteles Socimi, S.A.	3.078	53.972	-	57.050
Ibervalles Oficinas, S.L.	-	668	-	668
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	-	-	-	-
Otras relacionadas	1	-	(1)	-
	3.279	55.705	(1)	58.983



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas/ Deterioro	Miles de euros Saldo a 31.12.2024
	Ibervalles Flex Living, S.L.	-	8.699	(8.499)
Ibervalles Hoteles Socimi, S.A.	-	3.078	-	3.078
Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario	1.001	-	(1.001)	-
Otras relacionadas	-	1	-	1
	1.001	11.778	(9.500)	3.279

10. ACTIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Activo	Miles de Euros					
	A Valor Razonable con Cambios en el Patrimonio Neto		Coste		Coste amortizado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	197.347	96.500	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	58.983	3.279
Inversiones Financieras a largo plazo	533	4.258	-	-	1853	2.608
TOTAL activos financieros no corrientes	533	4.258	197.347	96.500	60.836	5.887
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-
Inversiones Financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	1.759	2.434
TOTAL activos financieros corrientes	-	-	-	-	1.759	2.434

En 2025, bajo el epígrafe de créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo formalizado con Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. por un importe de 55.750 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2027, prorrogable por tres años. Dicho crédito ha devengado unos intereses financieros de 975 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de cobro en el mismo epígrafe.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

En 2025, bajo el epígrafe de créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo formalizado con Ibervalles Flex Living, SL por un importe de 1.233 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2027, prorrogable por tres años. Dicho crédito ha devengado unos intereses financieros de 31 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de cobro en el mismo epígrafe.

En 2025, bajo el epígrafe de créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo formalizado con Ibervalles Oficinas, S.L. por un importe de 220 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2027, prorrogable por tres años. Dicho crédito ha devengado unos intereses financieros de 1 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de cobro en el mismo epígrafe al cierre de 2025.

El importe registrado bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto” del balance recoge a cierre de 2024 el importe de la inversión a valor razonable en Millenium Hospitality Socimi, S.A. (533 miles de euros).

En diciembre 2025 la sociedad ha vendido 1.705.600 títulos de Millenium Hospitality Socimi, S.A. al Imotur Fondo Especial de Inversión Inmobiliario, por un importe de 5.810 miles de euros.

El importe registrado bajo el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo a coste amortizado” del balance recoge a cierre de ambos ejercicios las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, así como 1.786 miles de euros del importe pendiente de cobrar de la venta del edificio de Porto Pi (Mallorca), desglosado en la nota 7, cuyo importe se prevé cobrar en el año 2027 según lo estipulado en el contrato de compraventa.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre del ejercicio 2025 no existen provisiones por deterioro comercial, al igual que al cierre 2024. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Caja	1	1
Cuentas corrientes a la vista	4.218	1.611
Pagarés	100	11.833
	4.319	13.445

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad es de 42.089 miles de euros y está representado por 42.089.313 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

En diciembre 2024 se dispuso de 9.816 miles de euros de la prima de emisión para compensar pérdidas de años anteriores.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	42.089	42.089
Prima de emisión	148.219	148.219
	190.308	190.308

c) Autocartera

El detalle del movimiento de las acciones de autocartera es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2024	11.363	61	5,39
Adquisiciones	1.730	11	-
Ventas	(3.584)	(23)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.509	49	5,19
Adquisiciones	4.419	26	5,89
Ventas	(20)	0	(6,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	13.908	76	5,43

Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad tenía 13.908 acciones en autocartera a un coste promedio de 5,43 euros por acción, con un coste de 76 miles de euros (9.509 acciones a 5,19 euros por acción en 2024).

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otras reservas:		
Reservas voluntarias	1.026	111
Reserva legal	2.510	1.578
Reserva Responsabilidad Limitada art.40	-	-
Total reservas	3.536	1.689
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución	-	-
Resultado del Ejercicio pendiente de distribución	1.613	9.319
Dividendos decretados / A cuenta	-	(6.499)
Total resultados de ejercicios anteriores	1.613	2.820
Total reservas y resultados de ejercicios anteriores	5.149	4.509

El 19 de diciembre de 2024 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores contra reservas voluntarias por un importe de 10.588 miles de euros.

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Propuesta de aplicación de resultado

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	1.613	9.319
Aplicación:		
Reserva legal	161	932
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	-	1.026
Dividendos / A cuenta	1.451	7.361
Total aplicación de resultados	1.613	9.319

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se pagó efectivamente el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

15. PASIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Pasivos Financieros no corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	-	49.527
- Deudas con partes relacionadas	25.962	
- Otros pasivos financieros	-	1.850
	25.962	51.377
Pasivos Financieros corrientes		
- Deudas con entidades de crédito	43.684	36.079
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota	364	2.122
- Otros pasivos financieros	3	4
	44.051	38.205

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 43.684 miles de euros (85.606 miles de euros en 2024).

La Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros, otorgada en 2020 como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2025 el saldo dispuesto de la línea asciende a 23.374 miles de euros (26.534 miles de euros en 2024). La cuenta puente crédito de Caixa Bank, vence en diciembre 2026, y se renueva tácitamente por cada año hasta 2028. Esta línea de crédito está compartida con otras tres sociedades del grupo IRG10.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

- Línea de Crédito de 3 millones de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2025 el saldo era de 1 miles de euros (1.351 miles de euros a cierre de 2024). Esta línea de crédito se renueva anualmente. Esta línea de crédito está compartida con otras tres sociedades del grupo IRG10.
- Línea de Crédito de 12.000 miles de euros, otorgada en 2025 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2025 el saldo era de 5.264 miles de euros. Esta línea está garantizada con valor de cotización de 20.250.525 de acciones de Inversa Prime Socimi, S.A., propiedad de la sociedad dominante.
- Préstamo recibido el 22 de diciembre del Banco Santander por un importe de 10.000 miles de euros con vencimiento el 22 de diciembre de 2026.

En junio 2025, como parte del proyecto de segregación llevado a cabo por el grupo, se traspasó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025, esto incluye tanto las inversiones inmobiliarias como los pasivos financieros relacionados, así como también las operaciones asociadas a los mismos durante el ejercicio 2025. Esta operación ha tenido como contraprestación, acciones de la compañía Ibervalles Oficinas, S.L.

En julio de 2025 la sociedad recibió un préstamo a largo plazo por parte de sus accionistas por un importe de 20.000 miles de euros, los cuales han devengado en 2025 intereses por 650 miles de euros.

Adicionalmente la sociedad ha recibido un préstamo de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. por 4.500 miles de euros, los cuales han devengado intereses por 139 miles de euros. El vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2026 prorrogable por tres años.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

b) Periodo medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	25	24
Ratio de operaciones pagadas	25	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	23

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	7.862	24.887
Total pagos pendientes	344	1.341

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.433
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.110
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	65%

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	Miles de Euros		Porcentaje	
	2025	2024	2025	2024
Nacional	3.883	8.877	100%	100%

Los ingresos a cierre del 2025 se corresponden incluyen los provenientes del dividendo cobrado de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. por 2.015 miles de euros, dividendos recibidos de la sociedad Inversa Prime Socimi, SA por 1.446 miles de euros, dividendos recibidos de la sociedad Millennium Hospitality Socimi, S.A. por 181 miles de euros.

La disminución en las operaciones de 2025 se debe a la segregación de la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025.

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos		
Dividendos	3.642	-
Rentas	14	6.489
Repercusión de gastos	-	1.998
	3.656	8.486
Prestación de Servicios	227	391
Total Ingresos	3.883	8.877

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

b) Gastos de personal

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	856	2.240
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	101	282
	957	2.522

No se devengaron indemnizaciones ni en 2025 ni en 2024.

A partir del 1 de mayo de 2025 la mayor parte del personal pasó a Ibervalles Capital Gestión, empresa relacionada.

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 y 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	Directivos	1
Titulados superiores	3	10
Administrativos y otros	4	5
	8	20

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio 2025 del personal de la Sociedad es la siguiente:

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

	2025		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Directivos	-	-	-
Titulados superiores	-	-	-
Administrativos y otros	-	1	1
TOTAL	-	1	1

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2024 fue la siguiente:

	2024		TOTAL
	Hombres	Mujeres	
Directivos	4	1	5
Titulados superiores	4	6	10
Administrativos y otros	2	3	5
TOTAL	10	10	20

c) Gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Arrendamientos y Cánones	91	108
Reparaciones y Conservaciones	391	741
Servicios profesionales independientes	2.349	1.613
Prima de Seguros	73	139
Servicios bancarios y similares	65	60
Publicidad y propaganda	205	218
Suministros	12	433
Otros servicios	240	387
Tributos	106	868
	3.532	4.598



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
	Miles de Euros					
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.613	-	1.613	(111)	-	(111)
Impuesto de sociedades	(52)	-	(52)	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 17)	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.561	-	1.561	(111)	-	(111)

Al 31 de diciembre de 2024	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
	Miles de Euros					
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	9.319	-	9.319	1.654	-	1.654
Impuesto de sociedades	1.088	-	1.088	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (Nota 17)	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	10.407	-	10.407	1.654	-	1.654

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

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

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

A 31 de diciembre de 2025	Base Imponible General	Base Imponible Gravamen Especial	Base Imponible SOCIMI	TOTAL
Resultado antes de impuestos	(917)	-	2.529	1.611
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-	1.654	1.654
Total ingresos y gastos reconocidos	(917)	-	4.184	3.267
Diferencias temporarias	-	-	(1.654)	(1.654)
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	-	-	-	-
Base imponible	(917)	-	2.529	1.611
Rentas netas exentas	-	-	-	-
Base imponible ajustada	(917)	-	2.529	1.611
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	
Impuesto de sociedades corriente	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	(1.654)	(1.654)
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	0
Impuesto de sociedades diferido	-	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-

Miles de Euros	
A 31 de diciembre de 2025	
IS IRG10 del ejercicio 2025	-
IS IRG10 Gravamen especial 2025	-
Total Impuesto de Sociedades 2024	-
IS Diferido IRG10 2025	(116)
IS Diferido AH50 2025	540
Total Gasto por impuesto 2025	423
IS IRG10 Ejercicios Anteriores	(52)
Total Gasto IS Ejercicios Anteriores	(52)
Total Gasto Impuesto Sociedades	371

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Bases imponibles negativas pendientes de compensar correspondientes a períodos previos a la adopción del régimen SOCIMI:

El desglose de las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas
	Pendientes de Compensar (Euros)
2010	2.922.686
2011	894
2012	239
2013	128
2014	2.535
2016	837.872
Total	3.764.354

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

El 22 febrero 2025, el Tribunal Superior de Justicia estimó parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuán, S.L., a los efectos de la



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de IRG10.

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

- La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L. con IRG10 está suficientemente acreditada.

- La resolución no contempla el derecho de IRG10 a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si Ibervalles pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisiciones.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	25	254
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	142	17
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	101	-
Hacienda Pública, extranjera pagos a cuenta	0	-
	268	271
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	4	1.823
Hacienda Pública, acreedora por IVA	4	156
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	0	28
	8	2.007

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

18. RESULTADO FINANCIERO

Ingreso y Gastos financieros

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
INGRESOS FINANCIEROS	4.992	3.416
Intereses devengados	1.024	202
Dividendos recibidos	-	2.120
Otros Ingresos	3.968	1.094
GASTOS FINANCIEROS	(2.263)	(4.321)
Intereses de préstamos	(2.263)	(4.321)
DETERIORO Y ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	(6)
	2.729	(966)

Los ingresos financieros devengados a cierre del 2025 se corresponden principalmente a los derivados de inversiones en depósitos y pagarés por 402 miles de euros, ingresos derivados de la venta de las acciones de Millenium Hospitality Socimi, S.A. por 3.566 miles de euros e intereses devengados de préstamos a compañías relacionadas por 929 miles de euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 corresponden a intereses de préstamos otorgados por entidades financieras por 1.471 miles de euros e intereses devengados de préstamos de partes relacionadas por 792 miles de euros.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

No hubo deterioros por este concepto durante los ejercicios 2025 y 2024.

19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 17 y en la nota 4 de la memoria.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Avales

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene contratados avales frente a terceros por importe de 363 miles de euros con entidades financieras de prestigio (887 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

20. COMPROMISOS

La Sociedad no tiene ningún compromiso adicional a los ya mencionados en esta memoria.

21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 161 miles de euros y 311 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, los cargos de Presidente y Consejeros Ejecutivos han sido remunerados en el ejercicio 2025 y 2024 con un importe total de 104miles de euros y 200 miles de euros, respectivamente.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 ni el 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares constituidos por la Sociedad.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A fecha de cierre de ejercicio 2025 y 2024 los miembros del Consejo de Administración no tienen concedidos anticipos o créditos.

Situación de conflictos de interés de los administradores

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en condiciones de mercado.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Partes Vinculadas (Miles de Euros)	2025 (12 meses)		2024 (12 meses)	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Corporación Oudaloi, S.L.	34	983	0	97
Dehesa Cándalo S.L.	-	-	5	-
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	9	37	16	98
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	-	5	1	7
Finca La Rinconada, S.L.	-	44	2	21
Ibervalles Flex Living, S.L.	-	-	6.071	-
Norforest, S.L.	24	-	42	3
Bosques y Corretaje	-	-	1	-
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	116	1.615	-	-
Inversa Prime Socimi S.A.	110	-	153	-
Total	293	2.683	6.292	226

Los saldos a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créditos a largo plazo	58.983	3.278
Ibervalles Hoteles Socimi, S.A.	57.051	3.078
Ibervalles Flex Living, S.L.	1.264	200
Ibervalles Oficinas, S.L.	668	-
Clientes y Deudores	410	1.271
Ibervalles Flex Living, S.L.	-	1.253
Corporación Oudaloi, S.L.	6	-
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	404	-
Inversa Prime Socimi, S.A.	-	13
Dehesa Cándalo, S.L.	-	5



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores a largo plazo	5.312	-
Ibervalles Hoteles Socimi, S.A.	4.639	-
Ibervalles Flex Living, S.L.	61	-
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	612	-
Proveedores y Acreedores	275	21
Equipamiento e instalaciones industriales, S.L.	0	7
Finca La Rinconada, S.L.	0	2
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	4	3
Ibervalles Flex Living, S.L.	0	9
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	272	0

En julio de 2025 parte de los accionistas de la sociedad, le han otorgado un préstamo a largo plazo por importe de 20.000 miles de euros, el cual ha devengado intereses por 650 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 21 miles de euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 9 miles de euros en 2025 (36 miles de euros y 9 miles de euros en 2024).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

24. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

	31.12.24	Resultado del Ejercicio	Distribución del Resultado del ejercicio	Ingresos y Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	Dividendos	31.12.25
Reservas Voluntarias anteriores al régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Resultados negativos anteriores al régimen Socimi	-	-	1.701	-	(862)	840
Reserva legal anterior al régimen Socimi	1.578	-	-	-	-	1.578
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (régimen general)	2.770	-	-	-	-	2.770
Total a régimen general	4.348	-	1.701	-	(862)	5.188
Resultados negativos régimen Socimi	(2.770)	-	1.118	-	-	(1.652)
Reserva legal régimen Socimi	-	-	-	-	-	-
Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (tipo reducido 0%)	111	-	-	(111)	-	-
TOTAL RESERVAS	1.589	-	2.819	(111)	(862)	3.516
Resultado del Ejercicio (régimen general)	1.701	(3.577)	(1.701)	-	-	(3.577)
Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%)	1.118	5.190	(1.118)	-	-	5.190
TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO	2.819	1.613	(1.819)	-	-	1.613

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

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

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

d) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) anterior.

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

El 30 de junio de 2025 se pagó el complemento del dividendo con cargo a los resultados de 2024, por un importe de 862 miles de euros.

e) Fecha de adquisición de los inmuebles de la sociedad, destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

Al 31 de diciembre de 2025, la sociedad ya no poseía directamente inmuebles asociados a este régimen, debido a la segregación realizada en junio de 2025, con efectos contables desde el 1 de enero de 2025.

f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de las participaciones en capital a las que se refiere el apartado 1b del artículo 2, se desglosan en el Anexo 1 de estas Cuentas Anuales.

A continuación, se desglosa la fecha de adquisición del 100% de las participaciones en capital correspondientes al apartado 1c del artículo 2:

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

- Ibervalles Flex Living, S.L. el 13 de septiembre de 2024
- Ibervalles Oficinas, S.L. el 25 de junio de 2025 (segregación de rama de actividad)

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la letra f del presente capítulo.

La sociedad tiene una participación del 74,02% de IMOTUR Fondo Especial de Inversión Fechado, el cual no tiene consideración de activo apto a efectos del cumplimiento del coeficiente de inversión previsto en la normativa SOCIMI.

A cierre del ejercicio 2025 IRG10 SOCIMI, S.A. cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

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

El movimiento de las reservas se desglosa en el apartado 2 de esta nota. No se han dispuesto en el periodo impositivo reservas procedentes de ejercicios en los que ha sido aplicable el régimen especial que no sea para su distribución o compensación de pérdidas.

25. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

27. COMBINACION DE NEGOCIOS

En junio de 2025, y en el marco del proyecto de segregación llevado a cabo por el Grupo, se ejecutó la transmisión de la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025. La operación comprendió la totalidad del perímetro asociado a dicha rama, incluyendo las inversiones inmobiliarias vinculadas, los pasivos financieros relacionados y todas las operaciones generadas por estos elementos durante el ejercicio 2025. Como contrapartida, IRG10 SOCIMI, S.A. recibió participaciones sociales de Ibervalles Oficinas, S.L., lo que constituye una operación de reestructuración intragrupo que se enmarca en los criterios de la NRV 21ª para operaciones entre empresas del grupo.

El detalle de la operación es el siguiente:

a) Identificación de la cesión de rama de actividad

Sociedad Aportante:

Denominación: IRG10 SOCIMI, S.A.

C.I.F.: B08186611

Datos Registrales: Hoja M-55508 Tomo 36311 Folio Electrónico 60 IRUS: 1000240185867, Registro Mercantil de Madrid

Domicilio: Avda. De Bruselas, 7 28108 - (Alcobendas) - Madrid

Sociedad Adquiriente:

Denominación: Ibervalles Oficinas, S.L.

C.I.F.: B22685606

Datos Registrales: Hoja M-859090 IRUS: 1000455735262 , Registro Mercantil de Madrid

Domicilio: Avda Bruselas 7 28108 - (Alcobendas) – Madrid

Valor estimado de la Aportación: El importe de Valor de la Aportación es de 73.091 miles de euros, en el cual se incrementan los fondos propios.

A) Descripción de la operación.

En junio de 2025, y en el marco del proyecto de segregación llevado a cabo por el Grupo, se ejecutó la transmisión de la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025.

Para conseguir dicho objetivo, los Accionistas y el Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A. así como el Administrador Único de Ibervalles Oficinas, S.L. han adoptado los correspondientes acuerdos sociales para realizar la reorganización señalada y que Ibervalles Oficinas, S.L. se convierta en la sociedad operativa cabecera de la actividad de explotación inmobiliaria de oficinas, manteniéndose como filial participada al 100% de IRG10 SOCIMI, S.A.

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

B) Finalidad de la operación.

La operación aprobada y descrita anteriormente se enmarca en un proceso de reestructuración que tiene por objetivos realizar la separación efectiva de la actividad de los distintos negocios inmobiliarios.

28. HECHOS POSTERIORES

Los Administradores del Grupo consideran que no han ocurrido eventos posteriores a la fecha de cierre de estas cuentas anuales que puedan tener un impacto relevante en las mismas.



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

ANEXO 1:

Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre (Ley SOCIMI)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Fecha de adquisición	Nº de acciones	Fecha de emisión	Nº de acciones	Fecha de emisión	Nº de acciones	Fecha de emisión	Nº de acciones
16/07/2020	2.000	03/01/2022	700	29/03/2023	50.000	17/01/2024	24.412
06/08/2020	1.000	04/01/2022	12.000	11/04/2023	50.000	22/01/2024	25.588
17/09/2020	4.465	05/01/2022	7.000	12/04/2023	46.000	24/01/2024	750
18/09/2020	4.386	06/01/2022	7.000	19/04/2023	5.000	25/01/2024	23.381
22/09/2020	30.399	07/01/2022	16.533	21/04/2023	5.000	26/01/2024	869
25/09/2020	12.735	10/01/2022	6.747	24/04/2023	16.000	08/02/2024	1.000
28/09/2020	4.465	18/01/2022	29.000	24/04/2023	2.000	09/02/2024	25.000
29/09/2020	4.386	20/01/2022	100.000	12/05/2023	4.000	22/03/2024	48.335
16/10/2020	4.390	20/01/2022	50.000	16/05/2023	5.000	22/03/2024	500
27/10/2020	4.390	21/01/2022	100.000	19/05/2023	1.000	17/04/2024	5.000
29/10/2020	7.754.418	24/01/2022	11.739	01/06/2023	2.000	19/04/2024	6.800
29/10/2020	1.750	25/01/2022	500	05/06/2023	3.000	19/04/2024	55.000
23/11/2020	100.000	31/01/2022	3.000	13/06/2023	50.000	19/04/2024	7.145
30/11/2020	200	02/02/2022	500	24/06/2023	8.750	19/04/2024	500
01/12/2020	1.000	02/02/2022	250	16/06/2023	10.185	25/04/2024	500
15/12/2020	1.200	04/02/2022	300	19/06/2023	6.065	25/04/2024	212.898
16/12/2020	200	07/02/2022	62.000	23/06/2023	2.000	16/05/2024	5.000
17/12/2020	1.000	08/02/2022	63.200	26/06/2023	10.500	16/05/2024	1.550
12/02/2021	200	11/02/2022	1.000	27/06/2023	1.500	16/05/2024	5.000
25/02/2021	308.549	15/02/2022	6.000	04/07/2023	20.000	16/05/2024	15.150
10/03/2021	15.535	16/02/2022	300	05/07/2023	10.000	16/05/2024	5.000
12/04/2021	4.386	18/03/2022	20.000	05/07/2023	1.000	16/05/2024	48.960
28/04/2021	69.852	21/03/2022	483	10/07/2023	1.500	16/05/2024	5.000
30/04/2021	14.819	21/03/2022	10.517	11/07/2023	1.500	29/05/2024	5.100
08/06/2021	64.599	22/03/2022	700	11/07/2023	2.000	03/06/2024	10.000
28/06/2021	39.256	22/03/2022	100	11/07/2023	2.000	03/06/2024	11.400
02/07/2021	25.000	23/03/2022	500	17/07/2023	3.000	04/06/2024	5.989
05/07/2021	92.431	24/03/2022	5.000	28/07/2023	804	05/06/2024	14.480
06/07/2021	220.000	28/03/2022	5.000	31/07/2023	13.293	06/06/2024	30.000
07/07/2021	789	28/03/2022	10.000	01/08/2023	1.600	06/06/2024	8.000
07/07/2021	3.000	30/03/2022	15.597	03/08/2023	2.800	07/06/2024	12.000
07/07/2021	6.884.800	06/04/2022	10.000	11/08/2023	16.000	11/06/2024	14.850
09/07/2021	47.800	11/04/2022	10.000	17/08/2023	15.503	13/06/2024	23.800
09/07/2021	150	13/04/2022	35.810	09/10/2023	388	14/06/2024	5.250
12/07/2021	32.760	14/04/2022	16.810	10/10/2023	35.600	17/06/2024	12.500
14/07/2021	33.312	21/04/2022	5.000	13/10/2023	25	18/06/2024	8.131
19/07/2021	14.646	26/04/2022	10.000	16/10/2023	14.007	18/06/2024	8.450
19/07/2021	18.338	27/04/2022	10.000	19/10/2023	7.000	25/06/2024	8.514
20/07/2021	20.354	28/04/2022	10.000	24/10/2023	20.000	25/06/2024	20.394
21/07/2021	100.000	29/04/2022	242	25/10/2023	67.000	01/07/2024	19.000
22/07/2021	40.000	02/05/2022	1.000	07/11/2023	35.779	03/07/2024	1.000
23/07/2021	774	03/05/2022	9.758	07/11/2023	50.000	05/07/2024	3.018
23/07/2021	10.000	04/05/2022	38.942	13/11/2023	4.000	08/07/2024	17.000
26/07/2021	27.066	05/05/2022	1.058	14/11/2023	10.221	09/07/2024	4.982
27/07/2021	5.836	17/06/2022	99.734	14/11/2023	20.000	11/07/2024	20.000

IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.)							
Fecha (1) (a)	Nº de acciones	Fecha (2) (a)	Nº de acciones	Fecha (3) (a)	Nº de acciones	Fecha (4) (a)	Nº de acciones
27/07/2021	80.000	20/06/2022	1.500	22/11/2023	7.600	18/07/2024	1.617
28/07/2021	20.000	21/06/2022	20.000	23/11/2023	42.400		
28/07/2021	1.000	22/06/2022	1.500	24/11/2023	82.560		
29/07/2021	92.940	23/06/2022	500				
30/07/2021	59.960	29/06/2022	50.000				
02/08/2021	10.000	05/07/2022	20.000				
03/08/2021	11.000	07/07/2022	20.000				
04/08/2021	12.000	13/07/2022	2.556				
04/08/2021	400	14/07/2022	1.100				
05/08/2021	18.764	15/07/2022	500				
06/08/2021	2.500	18/07/2022	7.285				
06/08/2021	9.064	18/07/2022	844				
09/08/2021	829	19/07/2022	2.715				
12/08/2021	1.029	22/07/2022	985				
17/08/2021	1.000	25/07/2022	9.015				
18/08/2021	800	03/08/2022	3.781				
19/08/2021	5.000	08/08/2022	1.300				
20/08/2021	2.700	29/09/2022	1.800				
24/08/2021	8.588	29/09/2022	24.269				
25/08/2021	3.554	30/09/2022	7.400				
30/08/2021	3.666	05/10/2022	500				
31/08/2021	1.000	11/10/2022	500				
01/09/2021	10.530	13/10/2022	5.000				
02/09/2021	9.804	14/10/2022	100.000				
03/09/2021	15.000	14/10/2022	387.062				
14/09/2021	28.000	14/10/2022	10.000				
15/09/2021	15.200	14/10/2022	300.000				
16/09/2021	6.800	26/10/2022	600				
18/10/2021	5.600	28/10/2022	500				
21/10/2021	52.600	31/10/2022	1.500				
02/11/2021	21.468	02/11/2022	1.000				
04/11/2021	20.000	02/11/2022	200				
16/11/2021	5.224	03/11/2022	1.000				
17/11/2021	28.000	21/11/2022	10.000				
18/11/2021	11.000	21/11/2022	10.000				
19/11/2021	5.776	21/11/2022	3.375				
06/12/2021	27.657	25/11/2022	16.625				
10/12/2021	40.000	29/11/2022	20.000				
15/12/2021	1.000	06/12/2022	972				
20/12/2021	50.000	15/12/2022	9.028				
23/12/2021	2.080	22/12/2022	7.000				
27/12/2021	47.970						
28/12/2021	4.860						
28/12/2021	10.000						
30/12/2021	49.950						



IRG10 SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles euros)

Fechas de adquisición participación Millennium Hospitality SOCIMI, S.A.	
Hasta 31 de Diciembre 2025	Nº de títulos
28/11/2025	1.500
04/12/2025	45401
09/12/2025	2.200
12/12/2025	3.500
15/12/2025	27166
17/12/2025	21.472
22/12/2025	20.500
23/12/2025	8.000
23/12/2025	8.500
24/12/2025	23.701
30/12/2025	18.000
31/12/2025	23.000

Fechas de adquisición participación Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.	
Hasta 31 de Diciembre 2025	Nº de títulos
01/01/2025	5.000



IRG10 SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2025



1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

La situación del mercado de oficinas en Madrid, ciudad donde se ubican la mayoría de los inmuebles de la sociedad, al cierre del año 2025 es como sigue:

Superficie alquilada: De acuerdo con la consultora inmobiliaria CBRE, el mercado de oficinas en Madrid cerró el año 2025 con 523.000 m² alquilados, lo que supone un aumento de 34% respecto al año anterior

Volumen de operaciones: En 2025 se llevaron a cabo operaciones por valor de unos 1.500M€, lo que supuso un aumento de un 25% respecto al año anterior.

Disponibilidad: Disminuyó a un 11,02% a finales del año 24. La brecha entre los mercados centrales y periféricos continúa abriéndose, especialmente en el CBD, donde las tasas de disponibilidad son significativamente más bajas

Renta prime: 42,25€/m²/hab (+5% respecto a 2024), en niveles no vistos desde la crisis subprime. En las afueras la situación es muy diferente, con áreas en las que hay disminución de rentas (A-6) y otras que se mantienen o crecen muy poco significativamente.

Evolución por áreas: Las áreas centrales tuvieron un mejor comportamiento que la periferia, mostrando robustez en las contrataciones, disponibilidad y niveles de renta frente a las periféricas

Yields: continúan la tendencia al alza iniciada en años anteriores debido al incremento del coste de la deuda, manteniéndose la incertidumbre acerca de si una previsible disminución del coste de la deuda comprimirá dichas yields y, de ser así, cuándo tendrá lugar. Dicha incertidumbre impacta en el número de transacciones llevadas a cabo. La prime yield del área central de negocios se situó en un 4,85% (+0,10% vs 2024)

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En marzo 2025 se aportó el inmueble de General Perón 27 a la sociedad relacionada Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. a cambio de acciones de la misma. En junio 2025, como parte del proyecto de segregación llevado a cabo por el grupo, se traspasó la rama de actividad de oficinas a Ibervalles Oficinas, S.L., con efectos contables desde el 1 de enero de 2025, esto incluye tanto las inversiones inmobiliarias como los pasivos financieros relacionados, así como también las operaciones asociadas a los mismos durante el ejercicio 2025. Esta operación ha tenido como contraprestación, acciones de la compañía Ibervalles Oficinas, S.L.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

La sociedad actualmente solo posee participaciones en otras empresas por lo que las operaciones serán relacionadas únicamente con este concepto.

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

La Sociedad continúa reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico.

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Dirección del Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

En la renovación de las líneas de crédito firmadas en 2025, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas.

6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, IRG10 SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de



cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad disponía de préstamos a tipo variable Euribor 3M/6M/1AÑO + 1,00%-1,60 % (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 43.684 miles de euros (85.606 miles de euros en 2024).

- Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito ya que el departamento financiero de la compañía coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

- Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La compañía gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con líneas de crédito con un límite de 15 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2025, la sociedad cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

En cualquier caso, la sociedad cuenta con el apoyo de sus accionistas para cubrir con sus necesidades, en caso de que sea necesario.



7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la compañía se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la compañía no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2025 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de autocartera es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2024	11.363	61	5,39
Adquisiciones	1.730	11	-
Ventas	(3.584)	(23)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2024	9.509	49	5,19
Adquisiciones	4.419	26	5,89
Ventas	(20)	0	(6,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	13.908	76	5,43

10. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS A PROVEEDORES AL AMPARO DE LA LEY 15/2010

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	25	24
Ratio de operaciones pagadas	25	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	23

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	7.862	24.887
Total pagos pendientes	344	1.341

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.433
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.110
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	65%

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 y 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A. en fecha 25 de marzo de 2026 y, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Diego Isidro Rincón
Presidente y consejero



D.ª M.ª Amelia Isidro Rincón
Vicepresidenta y consejera



D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero



D. Enrique Isidro Rincón
Consejero



D. Fernando Isidro Rincón
Consejero



D. José Miguel Isidro Rincón
Consejero



D.ª Esther Mosquera Isidro
Consejera.



D. Fernando Posadas Moyano
Consejero



D.ª Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera



D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero



D^a. Beatriz Isidro Rincón
Consejera



D. Luis Escaño Román
Consejero



D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero



D. Javier Isidro Mosquera
Consejero



D^a. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE IRG10 SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

IRG10 SOCIMI, S.A. (en adelante IRG10 o la Sociedad) es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial cuya actividad principal consiste en la compra y gestión de inmuebles con potencial de generación de valor añadido. Su domicilio social está situado en la Avenida de Bruselas nº7, 28108, Alcobendas y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en la Rambla San Sebastián, número 43, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. Jose Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508 . El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución era la fabricación y venta de cajas y embalajes de papel-cartón y manipulados. Cambió su denominación social por la actual mediante acuerdo adoptado en fecha 18 de noviembre de 1986, elevándose a público ese mismo día mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, para su protocolo nº 5.578, tal y como consta transcrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8891 General, 7750 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 46, de la Hoja 84.784, inscripción primera del traslado.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, IRG10 tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las 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

para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, 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 aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

Con el objeto de facilitar la inversión en clases homogéneas de inmuebles, IRG10 ha reestructurado su grupo empresarial durante el ejercicio 2025 mediante la aportación de sus activos inmobiliarios a tres vehículos de inversión (Ibervalles Hoteles Socimi, S.A., Ibervalles Oficinas, S.L. e Ibervalles Flex Living, S.L.) en los que participa en un 100%, permaneciendo IRG10 como holding de dicho grupo de sociedades. Asimismo, IRG10 ha suscrito en 2025 un contrato de gestión con Ibervalles Capital Gestión, S.L. (en adelante ICG) con la finalidad de externalizar y simplificar las funciones de gestión y administración de la nueva estructura societaria.

La Sociedad mantiene, no obstante, la plena responsabilidad sobre la definición de la estrategia, la supervisión de la gestión y el cumplimiento de las obligaciones legales y regulatorias derivadas de su condición de entidad cotizada.

2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1.- Junta General de Accionistas de IRG10

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

2.2.- Consejo de Administración de IRG10

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Compañía;
- Aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable;
- Supervisar el efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo;
- Constituir y supervisar la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con facultades de supervisión, consultivas y de asesoramiento en las materias de su competencia.

El Consejo de Administración tiene constituidas las comisiones de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

2.3.- Comisión de Auditoría y Control

Cuyos miembros son:

- D. Luís Escaño Román (Presidente)
- D. Ricardo de Guindos Latorre
- D. Fernando Posadas Moyano
- D. Fernando José Sánchez-Girón González
- D^a Esther Mosquera Isidro

2.4.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Cuyos miembros son:

- D. Ricardo de Guindos Latorre (Presidente)
- D. Luís Escaño Román
- D. Jesús Palencia Isidro
- D^a Beatriz Isidro Rincón

2.5.- Organigrama y estructura del grupo

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades especializadas por tipología de activo, siendo las sociedades dependientes las titulares directas de los activos inmobiliarios.

Entre dichas sociedades se incluyen:

- Ibervalles Oficinas, S.L.
- Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.
- Ibervalles Flex Living, S.L.

La Sociedad no dispone de empleados ni directivos propios.

2.6.- Externalización de servicios

IRG10 carece de empleados y directivos, tiene externalizados los servicios de administración y gestión y servicios de gestión contable, con ICG.

ICG cuenta con un equipo de 20 personas lideradas por el Director General al que reportan un Director de Inversiones, un Director de Asset Management, un Director Técnico y un Director Financiero.

Las áreas gestionadas a través de ICG son:

2.6.1.- Áreas Operativas

La actividad operativa de la sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles su adaptación a los objetivos estratégicos de IRG10.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de ICG, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

2.6.2.- Área Financiera

El área financiera de ICG gestiona las funciones financieras, fiscal, de reporting y control, administración, asesoría jurídica y sistemas del Grupo IRG10.

La función de administración asume la contabilidad, la gestión de tesorería y presentación de los impuestos del Grupo IRG10, así como la preparación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y la información financiera semestral de IRG10.

La función financiera incluye las labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria de IRG10 y sus futuras inversiones, así como para su financiación corporativa.

La función jurídica, asesora a IRG10 en aspectos mercantiles y regulatorios, principalmente. Asimismo, identifica los riesgos relacionados con la cotización en BME Growth, analiza y publica los hechos relevantes, gestiona la secretaría del Consejo de Administración y supervisa el cumplimiento normativo.

La función de reporting y control se encarga de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO Y GESTIÓN DE RIESGOS

El sistema de control interno se aplica a todas las sociedades del Grupo IRG10.

3.1.- Estructura del modelo de control interno.

El modelo de Control Interno definido por IRG10 se estructura de la siguiente manera:

- Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;
- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

3.2.- Actividad y procesos clave.

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas, hoteles y Flex Living, a través de sus sociedades filiales.

Los procesos clave que el equipo gestor IRG10 ha identificado son:

- Inversión y venta de inmuebles,
- Reforma de inmuebles,
- Gestión y operación de los activos inmobiliarios,
- Financiación de los activos inmobiliarios
- El cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

3.3.- Principales riesgos asociados.

Los principales riesgos asociados a los procesos clave son:

- **Riesgo regulatorio y político:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica:** entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar a la demanda de oficinas.
- **Riesgo fiscal:** modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros (liquidez, crédito y tipos de interés):** esta categoría de riesgos está relacionada con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés, así como con la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para atender al servicio de la deuda.
- **Riesgo del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas, en las que se basa el análisis de cada adquisición podría no materializarse en el futuro.

3.4.- Gestión y supervisión de riesgos.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la sociedad.

Estos órganos son:

3.4.1.- Comité de Inversiones de ICG

- Analiza las inversiones y desinversiones de inmuebles, así como los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas.
- Decide, en su caso, proponer dichas operaciones al Consejo de Administración.

- El Consejo aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación cuando se trate de activos esenciales (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado).

El comité está compuesto por 3 consejeros de ICG, y por su Director General, por su Director de Inversiones, y, en su caso, por su Director Técnico, quien se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodicidad mensual.

3.4.2.- Comité Ejecutivo de ICG

- Supervisa la gestión operativa de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento.
- El comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución
- Adicionalmente el comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizado las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso.
- Lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la Socimi.
- El Comité Ejecutivo de ICG propone al Consejo de Administración, entre otros, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad.

El comité está compuesto por tres consejeros de ICG, el Director General de ICG y los Directores de Área de ICG.

El comité se reúne con periodicidad mínima mensual.

3.4.3.- Comisión de Auditoría y Control

El Consejo de Administración de IRG10 constituyó en 2019 con carácter permanente una **Comisión de Auditoría y Control**, con carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación que se regula en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control.

La Comisión de Auditoría y Control se compone de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La Presidencia de la Comisión de Auditoría y Control recae sobre un consejero independiente y, al menos, uno de los consejeros independientes será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas. Los nombres de los miembros de esta comisión se mencionan en el apartado 2 anterior.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne con periodicidad mínima trimestral y entre sus atribuciones se encuentran:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo (en particular el Sistema de Control Interno de la Información financiera, "SCIIF"), incluidos los fiscales. A tales efectos, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas.
- Evaluar la independencia de los auditores de cuentas.
- En relación con los sistemas de información y control interno:
 - Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - Velar porque el Consejo de Administración presente las cuentas anuales a la Junta General de accionistas sin limitaciones ni salvedades y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.
 - Revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo de Administración, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua.
 - Supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales, los códigos internos de conducta y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO.

4.1 Preparación de la información financiera.

En la elaboración de la información financiera, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), teniéndose en cuenta dichas éstas en el proceso de revisión y aprobación de dicha información cuando es remitida al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración.

4.2 Comunicación al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 6/2018 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse, la cual se canaliza mediante la Secretaria del Consejo.

El Asesor Registrado revisa que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.

Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.

Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.

Revisión, por parte de los Consejeros Ejecutivos, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.

Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.

Visto bueno de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.

Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.

Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma. De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa listada en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y sistema que le permite llevar un adecuado control de la información financiera, así como de su comunicación.

5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de información intermedia): Price Waterhouse Coopers, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objeto de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.