



Madrid, a 29 de octubre de 2025

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

Otra Información Relevante

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados financieros resumidos consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales, correspondientes del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2025
elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea
junto con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADIS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A Los accionistas de Torimbia Socimi, S.A., por encargo de los administradores:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torimbia Socimi, S.A, (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados, el estado de resultados global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de dichos estados financieros de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no hayan sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Marta Graña Santomé

27 de octubre de 2025



GPWEC45002



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

Estados financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2025 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea junto
con el Informe de Revisión Limitada

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025 (No auditado)	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025 (No auditado)	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	Nota 4	126.332	129.263	FONDOS PROPIOS	Nota 10	45.153	46.013
Terrenos y construcciones		1.236	1.240	Capital social		44.938	45.430
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.219	1.221	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 10.1	15.357	15.357
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	17	19	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia	Nota 10.2	30.948	29.889
Deudas comerciales no corrientes	Nota 6	122.419	124.281	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	Nota 10.3	71	512
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7.3	416	598	Resultado consolidado del ejercicio	Nota 10.4	(6.955)	(6.968)
Inversiones financieras no corrientes		-	701	Dividendo a cuenta		5.517	8.040
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	2.133	2.269	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-	(1.400)
Derivados		463	498	Ajustes por cambios de valor	Notas 7.1 y 10.5	215	583
Otros activos financieros		104	266			215	583
Activos por impuesto diferido		1.566	1.505				
		128	174				
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 8	7.536	6.001	Pasivos financieros no corrientes	Nota 11.1	86.787	86.959
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		400	400	Deudas con entidades de crédito		85.277	85.449
Cientes por ventas y prestación de servicios		1.517	764	Otros pasivos financieros		83.406	83.554
Cientes empresas del Grupo y Asociadas		1.027	281	Pasivo por impuestos diferido		1.871	1.895
Deudas comerciales corrientes	Nota 6	-	2			1.510	1.510
Administraciones Públicas deudoras	Nota 12.2	459	456				
Inversiones en sociedades por el método de la participación	Nota 7.3	31	25	PASIVO CORRIENTE:			
Inversiones financieras corrientes	Nota 7.2	3.950	-	Pasivos financieros corrientes	Nota 11.1	1.928	2.292
Derivados		167	376	Deudas con entidades de crédito		702	882
Otros activos financieros		166	371	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		702	882
Otros activos corrientes		1	5	Acreedores comerciales		1.148	1.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	131	41	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		447	498
		1.371	4.420	Administraciones Públicas acreedoras		4	3
				Personal		667	909
				Otros pasivos corrientes		30	-
TOTAL ACTIVO		133.868	135.264	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		133.868	135.263

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

		Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2025 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)
	Notas		
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	6.908	6.424
Ingresos y servicios inmobiliarios		6.908	6.424
Otros ingresos de explotación		386	340
Gastos de personal	Nota 14.2	(568)	(573)
Otros gastos de explotación:		(1.414)	(1.364)
Otros gastos de gestión corriente		(1.501)	(1.236)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		87	(128)
Dotación a la amortización	Notas 4 y 5	(1.868)	(1.867)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado:		70	-
Resultados por enajenaciones y otras		70	-
Otros resultados		34	65
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.548	3.025
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 7.3	-	320
Ingresos financieros		32	84
Gastos financieros	Nota 11.1	(1.649)	(1.861)
Diferencias de cambio, neto		(38)	9
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		3.924	24
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 7.1	3.924	24
RESULTADO FINANCIERO		2.269	(1.424)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.817	1.601
Impuesto sobre Sociedades	Nota 12	(300)	(226)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		5.517	1.375
Ajustes por cambio de valor	Nota 7.1	(81)	1.120
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(81)	1.120
Resultado integral total:		5.436	2.495
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		5.517	1.375
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		5.436	2.495

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2025 (No auditado)	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.517	1.375
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(81)	1.120
Efecto impositivo	-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(81)	1.120
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(287)	(669)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(287)	(669)
Total Ingresos y gastos reconocidos	5.149	1.826
a) Atribuido a la Sociedad dominante	5.436	2.495

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por Cambio de Valor	Total	Patrimonio Neto
	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación						
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2025	Capital Social	3.071	26.818	33	479	(6.968)	(1.400)	583	45.430	46.013
Resultado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025	-	-	-	-	-	-	-	(368)	5.517	5.149
Distribución del resultado	-	-	7.804	38	198	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(6.736)	-	-	-	1.400	-	(5.336)	(5.336)
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	(9)	-	-	13	-	-	4	4
Otros movimientos	-	-	-	-	(677)	-	-	-	(677)	(677)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025 (No auditado)	15.357	3.071	27.877	71	-	(6.955)	-	215	44.938	45.153

	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades consolidadas		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de valor	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación				
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2024	15.357	3.071	25.953	67	465	(6.947)	6.774	1.454	46.194
Resultado del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024	-	-	-	-	-	-	1.375	451	1.826
Distribución del resultado	-	-	6.794	(34)	14	-	-	-	-
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(5.928)	-	-	-	-	-	(5.928)
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	(1)	-	-	(17)	-	-	(18)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024 (No auditado)	15.357	3.071	26.818	33	479	(6.964)	1.375	1.905	42.074

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Miles de euros)

	Notas	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2025 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.677	2.745
Resultado consolidado antes de impuestos		5.817	1.601
Ajustes al resultado-		(558)	3.419
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 4 y 5	1.868	1.867
Variación de provisiones por operaciones comerciales		(87)	128
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(70)	(24)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(3.924)	-
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 7.3	-	(320)
Ingresos financieros		(32)	(84)
Gastos financieros	Nota 11	1.649	1.861
Diferencias de cambio		38	(9)
Variación neta en los activos/pasivos-		(830)	(365)
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(339)	(337)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(6)	(16)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(262)	(41)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		(102)	29
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(1.762)	(1.910)
Pagos de intereses	Nota 11	(1.541)	(1.768)
Cobros de intereses		32	84
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)		(253)	(226)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		57	(131)
Inversiones-		(23)	(8)
Inmovilizado material		(1)	(3)
Inversiones inmobiliarias		-	(5)
Inversiones financieras		(22)	-
Desinversiones-		80	(123)
Inversiones financieras		-	(123)
Inmovilizado material		80	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(5.769)	(6.378)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(5.333)	(5.942)
Pago de dividendos		(5.336)	(5.928)
Acciones propias		3	(14)
Variaciones en-		(436)	(436)
Deudas con entidades de crédito	Nota 11	(436)	(436)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(4)	1
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.049)	(3.763)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.420	6.216
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.371	2.453

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

Torimbía Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2025

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

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

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbía, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth (antes Mercado Alternativo Bursátil o "MAB"), la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo la actual TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

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

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

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

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

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

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento 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 de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. El capital mínimo se establece en 5 millones de euros.
 5. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 6. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 7. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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

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

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

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 23 de octubre de 2025 para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Por lo tanto, los estados financieros resumidos consolidado a 30 de junio de 2025 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2025.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y, han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025 han sido sometidos a revisión de los auditores.

2.2.1. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera

a) Nuevas normas efectivas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el primer semestre de 2025 han entrado en vigor las siguientes normas contables, modificaciones e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

b) Normas no vigentes en el ejercicio 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación y desglose de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026 ⁽¹⁾
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las citadas normas podría tener en los estados financieros intermedios resumidos consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda funcional

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional del Grupo.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado y la correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se presenta a efectos comparativos para el estado de situación financiera resumido consolidado.

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la estimación del impuesto sobre sociedades.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente a la cuenta de resultados resumida consolidada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2024, ni cambios de criterios contables ni se han producido correcciones de errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Las actividades realizadas por las sociedades del Grupo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo, por lo que este aspecto no afecta a la comparabilidad de la información, no requiriéndose por tanto desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2025.

2.7 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de las participaciones que mantenía en Thinkproject Iberia, S.L. Como resultado de la transacción el Grupo ha registrado un beneficio en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" por importe de 3.924 miles de euros.

Las Sociedades que componen el Grupo al 30 de junio de 2025 se detallan en el Anexo I.

4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo a 01/01/2024	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2025
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.644	-	1.644	-	1.644
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280	-	280
Otro inmovilizado material	247	5	252	2	254
	2.171	5	2.176	2	2.178
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	(419)	(4)	(423)	(2)	(425)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(277)	(3)	(280)	-	(280)
Otro inmovilizado material	(227)	(6)	(233)	(4)	(237)
	(923)	(13)	(936)	(6)	(942)
Valor neto	1.248		1.240		1.236

Al 30 de junio de 2025, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se encuentra la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en el Paseo del Pintor Rosales, 18, bajo, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2025 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 11.1 y 13). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 30 de junio de 2025, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados.

La política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus activos materiales una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de los mismos a partir de tasaciones de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante fue realizada a partir de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U., que se basaron en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, siendo el valor razonable ofrecido por las mismas superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2024.

Los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos al cierre de 30 de junio de 2025, existiendo holguras suficientes entre el valor en libros y las últimas tasaciones realizadas por los expertos independientes.

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

No se han producido movimientos relevantes durante el primer semestre de 2025.

A 30 de junio de 2025 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	280	280
Mobiliario	91	91
Equipos de proceso de información	124	127
Total	914	917

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo 01/01/2024	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2025
Coste:						
Terrenos	84.017	-	-	84.017	-	84.017
Construcciones	150.362	32	-	150.394	-	150.394
	234.379	32	-	234.411	-	234.411
Amortización acumulada:						
Construcciones	(55.864)	(3.721)	-	(59.585)	(1.862)	(61.447)
	(55.864)	(3.721)	-	(59.585)	(1.862)	(61.447)
Deterioro	(56.279)	-	5.734	(50.545)	-	(50.545)
Valor neto	122.236			124.281		122.419

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 son las siguientes:

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

Al 30 de junio de 2025 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 11.1 y 13).

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

	Metros cuadrados / nº plazas	
	30/06/2024	30/06/2025
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

Al igual que en el caso de los activos materiales, la política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias, que se valoran por el método del coste, una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de las mismas a partir de tasaciones de expertos independientes, sobre las que se concluye sobre la necesidad o no de registrar los deterioros adicionales a los registrados en ejercicios anteriores o reversiones de dichos deterioros.

El Grupo procedió a valorar al cierre del ejercicio 2024 la totalidad de sus inmuebles, a través de tasaciones externas realizadas por terceros independientes (Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U.) conforme a los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, en las que se utilizó el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles.

El valor razonable de los inmuebles fruto de estas tasaciones ascendió a 175.163 miles de euros al 31 de diciembre de 2024. En este sentido, el Grupo registró, al cierre del ejercicio 2024, una reversión del deterioro neto de sus inversiones inmobiliarias por importe de 5.734 miles de euros.

A 30 de junio de 2025, los administradores de la Sociedad Dominante junto con la Dirección del Grupo han realizado diversos ejercicios de sensibilidad en relación a potenciales variaciones de valor sobre las últimas tasaciones realizadas, tomando en consideración datos de mercado y evoluciones previstas para los próximos meses. Dicho análisis ha tomado en consideración la tendencia alcista en los valores de mercado de los principales activos del Grupo, pertenecientes al sector hotelero, derivada de la elevada ocupación de los inmuebles, el incremento de las rentas fruto de la recuperación del sector y de las revisiones al alza de las rentas por incremento de IPC, así como de comparables observados en las transacciones que se han realizado en los últimos meses para bienes de similares características a los que mantiene el Grupo.

Asimismo, se mantienen las incertidumbres ligadas a la crisis económica internacional, subida de precios y tipos de interés que conllevan a que las tasas de descuento aceptados por los potenciales inversores (yields) se mantengan altas y por tanto mitigarían los aspectos positivos comentados anteriores.

Tras los análisis de todas estas variables los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos y que tampoco se dan las circunstancias para proceder a la reversión de los deterioros dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2025, de acuerdo con la política establecida por el Grupo, se reevaluarán dichas conclusiones en función de las tasaciones actualizadas por expertos independientes, para concluir sobre la adecuación de los posibles deterioros o reversiones de deterioro a registrar.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 6.908 miles de euros, siendo 6.424 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (véase Nota 14.1), encontrándose la totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron durante dicho periodo a 227 miles de euros (66 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos. Adicionalmente, en agosto de 2022, la Sociedad Dominante firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha.

Al 30 de junio de 2025 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véase Nota 13).

Al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

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

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

6. Arrendamientos

En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los ejercicios 2025 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de euros	
	Valor Nominal	
	30/06/2024	30/06/2025
Menos de un año	11.381	11.967
Entre uno y cinco años	24.550	17.046
Más de cinco años	8.821	7.264
	44.752	36.277

Durante los ejercicios anteriores a 2025 la Sociedad Dominante ha firmado contratos con carencias de rentas que han sido linealizadas conforme a las condiciones contractuales firmadas con los arrendatarios, registrándose en los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" por importe de 416 y 459 miles de euros, respectivamente, los importes pendientes de imputar a la cuenta de resultados resumida consolidada. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante ha registrado un importe negativo de 179 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo ha repercutido un total de 386 miles de euros (340 miles de euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados resumida consolidada.

En posición arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor. Por ello, tras el análisis realizado en la aplicación de la NIIF 16, reconoce las rentas asociadas a esos contratos como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 14 y 15 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 10 miles de euros para el año 2025, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

7. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

7.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Inversiones financieras no corrientes							
	Instrumentos de patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025
Activos valorados a valor razonable	498	463	266	104	-	-	764	567
Activos valorados a coste amortizado	-	-	-	-	1.505	1.566	1.505	1.566
Total	498	463	266	104	1.505	1.566	2.269	2.133

Instrumentos de patrimonio -

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

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio del año 2025 y del ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre del año 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	8	7
MS CDH China Fund III Feder	36	38
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Europe Enterprise I Ltd	262	226
CPI Capital Partners Europe LP CI C	41	41
Apax Europe VII B LP	151	151
Total	498	463

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Derivados –

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 30 de junio de 2025:

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
No corriente		
De tipo de interés	266	104
Total No corriente	266	104
Corriente		
De tipo de interés (Nota 7.2)	371	166
Total corriente	371	166

El Grupo registra dentro de esta partida, dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1). Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad Dominante en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693 miles de euros de principal (véase Nota 11.1).

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

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Miles de euros		
			Valor Razonable	Nocional vivo al inicio de cada ejercicio	
				2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,59%	153	32.004	31.676
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,59%	117	23.276	23.037
			270	55.280	54.713

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad Dominante ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los

derivados por cumplir con los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI.

A 30 de junio de 2025, el efecto para los derivados de tipo de interés en el activo y en la cuenta de resultados resumida consolidada de 100 puntos básicos en los tipos de interés de mercado estimado sería el siguiente:

30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento de la curva de tipos de interés en + 100pb	1.056	-	1.056	-
Disminución de la curva de interés en - 100pb	-	516	(516)	-

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Activo	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento de la curva de tipos de interés en + 100pb	1.676	-	1.676	-
Disminución de la curva de tipos de interés en - 100pb	(361)	-	(361)	-

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 6), valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de

su coste amortizado, los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

7.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" es el siguiente:

Categorías	Clases	Inversiones financieras corrientes (miles de euros)					
		Derivados		Otros activos financieros		Total	
		31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025
Activos valorados a valor razonable		371	166	-	-	371	166
Otros		-	-	5	1	5	1
Total		371	166	5	1	376	167

7.3 Inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2024	Resultado a 30/06/2025	Venta de participaciones	Saldo a 30/06/2025
Thinkproject Iberia, S.L.	701	305	(1.006)	-
Total	701	305	(1.006)	-

Tal y como se indica en la Nota 3, durante el primer semestre de 2025, la Sociedad Dominante vendió la totalidad de las participaciones que poseía en la sociedad vinculada Thinkproject Iberia, S.L. por un importe de 3.950 miles de euros. La citada operación ha supuesto un beneficio de 3.924 miles de euros, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Resumida Consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2025 adjunto. El importe pendiente de cobro que se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas vinculadas" del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado al 30 de junio de 2025 fue cobrado en su totalidad el 3 de julio de 2025.

8. Existencias

La composición de este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Terrenos	324	324
Plazas de garaje y otros	76	76
Total	400	400

9. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2025 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 30 de junio de 2025 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo (véase Nota 11.1).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Bancos	4.420	1.371
Total	4.420	1.371

10. Patrimonio neto y fondos propios consolidados

10.1 Capital social

Al 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

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

10.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2025 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.1).

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de

mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante 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.

Con fecha 9 de mayo de 2025, se aprobó en la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo por importe de 6.736 miles de euros por parte de la Sociedad Dominante, de los cuales quedarían por distribuir 5.336 miles de euros considerando el dividendo a cuenta aprobado con fecha 19 de diciembre de 2024 por importe de 1.400 miles de euros, que distribuyó y pagó el 27 de diciembre del 2024. Con fecha 9 de mayo de 2024, se aprobó en la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo por un importe de 5.928 miles de euros.

10.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	33	71
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	479	-
Total reservas de consolidación	512	71

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2024.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

10.4 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de junio de 2025 acciones propias por un importe de 6.955 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía Socimi, S.A. Corporación Mercantil, S.A.U.	200.674	602	5.639
	46.584	140	1.316
	247.258	742	6.955

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de junio de 2025 es el que sigue:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.).	199.033	5.616
Ventas	(2.961)	(84)
Compras	4.691	119
Saldo al 31 de diciembre de 2024 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.).	200.763	5.651
Ventas	(1.892)	(53)
Compras	1.803	40
Saldo al 30 de junio de 2025	200.674	5.638

Las acciones propias de la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. no han presentado variación desde el 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 30 de junio de 2025 el Proveedor de Liquidez tenía a su disposición 7.320 acciones.

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

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el periodo de seis meses del ejercicio 2025 han generado una pérdida en el ejercicio de 9 miles de euros que se han registrado directamente en el patrimonio neto (2 miles de euros en el ejercicio 2024).

10.5 Ajustes por cambio de valor

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

	Miles de Euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Activos financieros	(39)	(39)
Operaciones de cobertura	622	254
	583	215

El Grupo registra dentro del epígrafe de "Operaciones de cobertura", dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1).

10.6 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de

los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2025 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	8.040	5.517
Número promedio de acciones ordinarias en circulación	Nº de acciones	Nº de acciones
	4.871.197	4.871.816
	Euros	
	1,65	1,13
Resultado básico por acción	1,65	1,13
Resultado diluido por acción	1,65	1,13

10.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

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

	Miles de euros	
	31/12/2024	30/06/2025
Deuda financiera (Nota 11.1)	85.043	84.108
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	(4.420)	(1.371)
Deuda financiera neta	80.623	82.737
Patrimonio neto	46.013	45.153
Total	126.636	127.890
Apalancamiento (*)	63,67%	64,69%

(*) Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)

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

11. Pasivos financieros no corrientes y corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025
Débitos y partidas a pagar	83.554	83.406	-	-	83.554	83.406
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.895	1.871	1.895	1.871
Total no corriente	83.554	83.406	1.895	1.871	85.449	85.277
Débitos y partidas a pagar	882	702	-	-	882	702
Total corriente	882	702	-	-	882	702
Total	84.436	84.108	1.895	1.871	86.331	85.979

11.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes que mantiene la Sociedad Dominante, Torimbia Socimi, S.A., al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

30 de junio de 2025

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		30/06/2025		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(191)	(147)	48.479	505	49	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(140)	(107)	35.258	367	35	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 30 de junio de 2025				94.225	(331)	(254)	83.737	872	84	

31 de diciembre de 2024

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

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	436	872	83.301	84.609
Depósitos y fianzas recibidos	121	499	1.251	1.871
	557	1.371	84.552	86.480

31 diciembre 2024

	Miles de euros			
	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	872	83.299	85.043
Depósitos y fianzas recibidos	77	554	1.264	1.895
	949	1.426	84.563	86.938



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

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 4 y 5), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10.1 y 13).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo llevó a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades, culminando dicho proceso el 2 de agosto de 2022, con la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad Dominante obtuvo una línea de crédito de 7.000 miles de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza, habiendo abonado durante el ejercicio 2025 un importe de 16 miles de euros en concepto de comisiones (32 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

Adicionalmente, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros y las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de Seguro de daños materiales, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véanse Notas 4 y 5).

Al 30 de junio de 2025 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo.

Asimismo, el Grupo, contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal, respectivamente. La fecha de vencimiento de dichas coberturas es 22 de marzo de 2027. Las citadas coberturas se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y se encuentran registradas en el activo del balance intermedio resumido consolidado en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 7.1). Los ingresos financieros asociados a las liquidaciones de dichos contratos durante el ejercicio 2025 han ascendido a 287 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, dentro del epígrafe de "Gastos financieros".

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

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

La financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2025. Asimismo, deberán ser de nuevo calculados al cierre del ejercicio 2025, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de financiación. El Grupo estima cumplirlos al cierre del ejercicio 2025.

El Grupo ha amortizado principal durante el ejercicio 2025 un importe de 436 miles de euros (872 miles de euros en el ejercicio 2024).

El importe total de la deuda a valor nominal al 30 de junio de 2025, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 84.609 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo

durante el ejercicio 2025 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 1.811 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Los gastos asociados a la formalización de la refinanciación, que se han registrado como menor deuda financiera, ascendieron a 585 miles de euros, a 30 de junio de 2025, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado. Se han registrado 109 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados conforme al criterio del coste amortizado del nuevo contrato de financiación (149 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

Entidad Prestamista	Miles de euros			
	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Caixabank, S.A.	252	505	48.227	48.984
Banca March, S.A.	184	367	35.074	35.625
Total al 30 de junio de 2025	436	872	83.301	84.609

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca de primer rango y otra hipoteca flotante de segundo rango a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 4, 5 y 11):

	Miles de euros			
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	20.840	15.160	25.299	22/06/2027
Santa Engracia	1.175	855	1.427	22/06/2027
Hotel NH Palacio Conde de Tepa	12.795	9.307	15.532	22/06/2027
Hotel NH Paseo del Prado	11.889	8.648	14.433	22/06/2027
Hotel Urso	11.009	8.008	13.364	22/06/2027
Oficinas Goya 24	10.701	7.784	12.989	22/06/2027
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288	937	1.565	22/06/2027
Total al 30 de junio de 2025	69.697	50.699	84.609	

11.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado se encuentran registrados, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7.1).

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Con fecha 18 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs"), comunicó a la Administración Tributaria su opción por la

aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs"), en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resultó de aplicación a la Sociedad Dominante con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley 11/2009), aquellas entidades que tengan como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 11/2009 existe la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con respecto a las SOCIMI.

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. Durante el primer semestre del ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 253 miles euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados resumida consolidada del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

12.1 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

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

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

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

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad

a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicios abiertos a inspección

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo

establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 adjunto.

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

Garantías comprometidas

Al 30 de junio de 2025 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. por importe de 120.397 miles de euros (véanse Notas 4, 5 y 11.1) y, adicionalmente, el Grupo mantiene prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y los contratos de seguro, las cuales fueron novadas con fecha 2 de agosto de 2022.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2025
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ingresos y servicios inmobiliarios (Notas 5 y 6)	6.424	6.908
	6.424	6.908

14.2 Gastos de personal

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2025
Sueldos, salarios y asimilados	506	501
Seguridad Social	60	61
Otras cargas sociales	7	6
	573	568

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

	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2024			30/06/2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	4	6	2	3	5
Producción	1	1	2	1	2	3
Nº medio de empleados	4	5	9	4	5	9

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2024			30/06/2025		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	4	6	2	3	5
Producción	1	1	2	1	1	2
Empleados al cierre del ejercicio	4	5	9	4	4	8

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

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

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos se recoge en la Nota 15.3.

15.1 Operaciones con vinculadas

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

	Miles de euros			
	30/06/2024		30/06/2025	
	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	7	-	7	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(20)	-	(20)
El Pescante Bajo, S.L.	2	-	2	-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(1)	-	(2)
Thinkproject Deutschland GMBH	66	-	-	-
	75	(21)	9	(22)

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2025
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	3	3
Cuentas a cobrar:		
Sociedades vinculadas:		
Thinkproject Deutschland GMBH (Nota 7.3)	66	3.950
	69	3.953

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2025
Miembros del Consejo de Administración	154	155
Miembros de la Alta Dirección	192	192
	346	347

Durante el primer semestre de los ejercicios 2025 y 2024 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

16. Información sobre política medioambiental

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

17. Información por segmentos

17.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En ambos periodos el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la rama inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión), que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

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

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	6.764	7.294	-	-	6.764	7.294
Total ingresos	6.764	7.294	-	-	6.764	7.294
Resultados:						
Otros gastos de explotación	(1.364)	(1.413)	-	(1)	(1.364)	(1.414)
Gastos de personal	(573)	(568)	-	-	(573)	(568)
Dotación a la amortización	(1.867)	(1.868)	-	-	(1.867)	(1.868)
Reversión neta y resultado por enajenación de activos	-	70	-	-	-	70
Otros resultados	65	34	-	-	65	34
Ingresos financieros	84	32	-	-	84	32
Gastos financieros	(1.861)	(1.649)	-	-	(1.861)	(1.649)
Diferencias de cambio	2	(9)	7	(29)	9	(38)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	2	3.931	22	(7)	24	3.924
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	320	-	320	-
Resultado antes de impuestos	1.252	5.854	349	(37)	1.601	5.817
Impuestos	(223)	(299)	(3)	(1)	(226)	(300)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante por segmentos	1.029	5.555	346	(38)	1.375	5.517
Otra información:						
Adiciones y bajas de activos fijos	7	1	-	-	7	1
Amortizaciones	(1.867)	(1.868)	-	-	(1.867)	(1.868)

17.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	130.647	133.026	5	842	130.652	133.868
Participaciones en empresas asociadas	-	-	823	-	823	-
Activo total consolidado	130.647	133.026	828	842	131.475	133.868
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	130.647	133.026	828	842	131.475	133.868
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	130.647	133.026	828	842	131.475	133.868

18. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de mercado

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

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

Al 30 de junio de 2025, la ocupación media de la cartera de activos es del 100%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 3 años.

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

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

Riesgo de crédito

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

En los seis primeros meses del ejercicio 2025 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 38,31% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

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

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

El movimiento producido en el deterioro de créditos comerciales en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Deterioro acumulado al 30/06/2024	Deterioro acumulado al 31/12/2024	Reversiones	Deterioro acumulado al 30/06/2025
Deudores comerciales	514	541	(87)	454

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro, incluyendo los saldos con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2024		30/06/2025	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	456	-	1.404	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	283	-	82	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	68	(68)
Más de 360 días	541	(541)	386	(386)
	1.280	(541)	1.940	(454)

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Al 30 de junio de 2025

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	463	463
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	1.027	-	459	416	1.902
Fianzas y depósitos	-	-	121	1.445	1.566
Otros activos financieros corrientes	-	-	1	-	1
Derivados	-	-	166	104	270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.371	-	-	-	1.371
	2.398	-	747	2.428	5.573

Al 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	498	498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	281	2	456	598	1.337
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.505	1.505
Otros activos financieros corrientes	-	-	5	-	5
Derivados	174	91	106	266	637
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.420	-	-	-	4.420
	4.875	93	567	2.867	8.402

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 11 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias CaixaBank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe nominal contratado respectivamente (véase Nota 7.1). A 30 de junio de 2025, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por J.Safrá Sarasin AG y Citibank. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

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

En este sentido, los Administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 1.371 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2025.

El Grupo firmó el 2 de agosto de 2022 un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 11.1).

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Al 30 de junio de 2025

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	84	618	83.406	84.108
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	210	1.661	1.871
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	481	-	-	481
	-	565	828	85.067	86.460

Al 31 de diciembre de 2024

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más

formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

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

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

19. Hechos posteriores

Dividendo a cuenta

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

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

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

Además del importe de tesorería al 30 de septiembre por importe de 6.042 miles de euros, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por las entidades bancarias Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. que a 15 de diciembre de 2024 el importe no dispuesto asciende a 7.000 miles de euros.

Adicionalmente a lo comentado anteriormente, con posterioridad al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2025:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a) (c)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.157	36	2.121	(38)

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Datos no auditados.

Anexo II

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

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

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

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

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio terminado el 30 de junio de 2025
Reserva legal	-	-
Otras reservas	1.480	(6.166)
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	7.840
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(20)	13
	1.460	1.687

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

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

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 15% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	-	-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	03/05/2023	13.171	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	09/05/2024	5.928	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024 (dividendo a cuenta) (aprobado por el Consejo de Administración)	19/12/2024	1.400	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2024	09/05/2025	5.336	-	-

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

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

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por un importe bruto de 3.511 miles de euros. Con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por un importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por un importe bruto de 3.520 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2023, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2022 por un importe bruto de 13.171 miles de euros. Con fecha 9 de

mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2023 por un importe bruto de 5.928 miles de euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por un importe bruto de 1.400 miles de euros con cargo a los resultados del ejercicio 2024. Con fecha 9 de mayo de 2025, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución del dividendo del ejercicio 2024 por un importe bruto de 5.336 miles de euros.

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

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

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

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

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).

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

Inmueble y localización	Miles de euros Valor neto contable en Torimbia SOCIMI, S.A.
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.061
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	27.563
Local comercial en Pbj del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.254
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.628
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27.862
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	32.233
Total	109.601

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en el ejercicio 2024 ascendía a 175 millones de euros (véase Nota 5).

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

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

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión.

Concretamente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

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



Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2025

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración, en su reunión del 23 de octubre de 2025.

Los administradores manifiestan que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades dependientes.

Dicho documento está extendido en 47 hojas, todas ellas firmadas por la Secretaria del Consejo, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

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

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejera

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y AL PERÍODO DE UN AÑO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible	-	-	Capital	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado material	1.235.872	1.240.192	Reservas:	15.693.700	21.859.700
Terrenos y construcciones	1.218.128	1.220.738	Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	17.744	19.454	Otras reservas	12.622.256	18.788.256
Inversiones inmobiliarias	109.601.445	111.154.481	Resultados de ejercicios anteriores	2.181.210	(5.658.738)
Deudas comerciales no corrientes	415.681	597.941	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(5.638.934)	(5.651.517)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	2.118.267	2.142.767	Resultado del ejercicio	5.864.273	8.419.500
Instrumentos de patrimonio	2.118.267	2.142.767	Dividendo a cuenta	-	(1.400.000)
Inversiones financieras no corrientes	1.713.987	1.814.711	FONDOS PROPIOS	33.457.471	32.926.167
Instrumentos de patrimonio	44.356	43.597	Ajustes por cambios de valor	182.532	550.610
Derivados	103.604	266.368	TOTAL PATRIMONIO NETO	33.640.003	33.476.777
Otros activos financieros	1.566.027	1.504.746			
Activos por impuesto diferido	128.311	174.701			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	115.213.563	117.124.793			
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Pasivos financieros no corrientes	85.277.821	85.448.603
			Deudas con entidades de crédito	83.406.366	83.553.752
			Otros pasivos financieros	1.871.455	1.894.851
			Pasivos por impuesto diferido	1.520.013	1.520.013
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	86.797.834	86.968.616
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	399.952	399.952			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.517.010	763.495	PASIVO CORRIENTE:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.026.926	281.400	Pasivos financieros corrientes	701.607	881.626
Deudores comerciales corrientes	459.318	455.552	Deudas con entidades de crédito	701.607	881.626
Créditos con sociedades vinculadas	-	1.995	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.109.021	1.374.642
Administraciones Públicas deudoras	30.766	24.548	Acreeedores comerciales	176.591	229.323
Inversiones en empresas vinculadas (Nota 16.b)	3.950.000	-	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	3.698	3.417
Inversiones financieras corrientes	166.523	376.095	Acreeedores varios	267.708	268.670
Derivados	165.614	370.928	Personal	30.000	-
Otros activos financieros	909	5.167	Otras deudas con Administraciones Publicas	631.024	873.232
Periodificaciones corrientes	131.201	41.339	Otros pasivos corrientes	78.183	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	948.399	3.995.987	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.888.811	2.256.268
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.113.085	5.576.868			
TOTAL ACTIVO	122.326.648	122.701.661	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	122.326.648	122.701.661

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (Euros)

	30/06/2025	30/06/2024
Importe neto de la cifra de negocios	6.907.356	6.422.726
Prestaciones de servicios	6.907.356	6.422.726
Otros ingresos de explotación	386.165	339.984
Gastos de personal	(567.736)	(572.318)
Sueldos, salarios y asimilados	(500.810)	(505.698)
Cargas sociales	(66.926)	(66.620)
Otros gastos de explotación	(1.413.555)	(1.364.290)
Servicios exteriores	(855.997)	(592.861)
Tributos	(644.453)	(643.503)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operac comerciales	86.895	(127.926)
Amortización del inmovilizado	(1.558.548)	(1.557.765)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	69.916	-
Otros resultados	34.491	65.426
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.858.089	3.333.763
Ingresos financieros	32.360	84.289
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	32.360	84.289
Gastos financieros	(1.649.390)	(1.860.548)
Por deudas con terceros	(1.649.390)	(1.860.548)
Diferencias de cambio	(9.354)	2.289
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	3.931.544	2.056
Deterioro y pérdidas	6.044	2.056
Resultados por enajenaciones	3.925.500	-
RESULTADO FINANCIERO	2.305.160	(1.771.914)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	6.163.249	1.561.849
Impuestos sobre beneficios	(298.976)	(222.303)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.864.273	1.339.546