

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



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

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025 el total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 64.243.435 euros, representando un 96% de los activos del Grupo.

Tal y como se indica en la nota 5.4 de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos los costes de ventas o el valor en uso. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en las valoraciones realizadas por el experto independiente del Grupo. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5.4 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

A 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incluye un gasto por deterioro por importe de 441.999 euros, tal como se detalla en la nota 6.

El Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 5.4.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento del proceso de determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Asimismo, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo es acorde con la naturaleza y características del mismo y hemos realizado pruebas comprobando la exactitud del cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la dirección a 31 de diciembre de 2025 sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que los procedimientos y metodología utilizada han sido los descritos en la nota 5.4.
- Entendimiento de las principales hipótesis clave de las valoraciones mediante una reunión con el experto, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo al valorador.
- Comprobación de que la valoración estimada por el experto es superior al valor neto contable registrado.

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Maria Callejo Dossier (23866)

29 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13173

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

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025 e informe de gestión
consolidado

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible				FONDOS PROPIOS	Nota 10	38.819.165	42.326.609
Fondo de comercio		1.323	1.606	Capital suscrito		6.003.025	6.003.025
Propiedad industria		195	214	Prima de emisión		36.517.468	37.771.247
		1.128	1.392	Reserva legal		116.963	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	64.243.435	65.215.285	Otras reservas		(3.948)	(2.884)
Terrenos		32.275.255	32.275.255	Reservas en sociedades consolidadas		(1.361.896)	609.823
Construcciones		31.968.180	28.898.770	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(278.819)	(269.906)
Construcciones en curso		-	4.041.260	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(998.924)	(998.867)
Inversiones financieras a largo plazo	8	332.259	187.731	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante		(1.174.704)	(785.829)
				PASIVO NO CORRIENTE		26.015.203	25.406.056
				Deudas a largo plazo	Nota 12.1	26.015.203	25.406.056
				Deudas con entidades de crédito		25.912.859	25.303.466
				Otros pasivos financieros		55.844	33.042
				Derivados	Nota 11	46.500	69.548
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		2.124.190	3.630.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		617.748	733.842	Deudas a corto plazo	Nota 12	1.762.165	3.246.972
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8	436.539	412.685	Deudas con entidades de crédito		1.320.468	2.787.817
Deudores varios	Nota 8	33.183	36.478	Otros pasivos financieros		441.697	459.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	148.026	284.679	Deudas con empresas del grupo		1.977	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	12.480	101.937	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		360.048	383.143
Periodificaciones a corto plazo		47.863	50.267	Acreedores varios	Nota 12	119.116	189.209
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.703.450	5.072.112	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	2.616	6.146
				Anticipo de clientes	Nota 12	238.316	187.788
TOTAL ACTIVO		66.958.558	71.362.780	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		66.958.558	71.362.780

Las notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2025.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		3.817.065	3.161.159
Prestación de servicios	Nota 15.1	3.817.065	3.161.159
Gastos de personal	Nota 15.2	(121.940)	(97.129)
Sueldos, salarios y asimilados		(96.039)	(73.516)
Cargas sociales		(25.901)	(23.613)
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(2.591.234)	(2.082.947)
Servicios exteriores		(2.403.281)	(1.980.996)
Tributos		(187.953)	(101.951)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(1.011.398)	(879.759)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 6	(441.999)	-
Otros resultados		4.987	(36.382)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(344.519)	64.942
Ingresos financieros		56.835	53.000
Intereses ingresos entidades de crédito		56.835	53.000
Gastos financieros	Nota 15.4	(900.723)	(829.322)
Intereses deuda entidades de crédito		(900.723)	(829.322)
Otros gastos financieros		-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 15.5	13.703	(69.548)
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		13.703	(69.548)
RESULTADO FINANCIERO		(830.185)	(845.870)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.174.704)	(780.928)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 13	-	(4.901)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.174.704)	(785.829)
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		(1.174.704)	(785.829)
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Las notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2025.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Resultado consolidado del ejercicio (I)		(1.174.704)	(785.829)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(1.174.704)	(785.829)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		(1.174.704)	(785.829)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		-	-

Las notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal	Otras reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas (nota 10)	Acciones y participaciones propias (nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	6.003.025	40.636.269	-	207	(3.511.632)	(273.131)	(880.272)	4.002.860	45.977.326
Total ingresos y gastos reconocidos									
Operaciones con accionistas									
- Distribución del resultado	-	-	-	-	4.121.455	-	(118.595)	(4.002.860)	-
- Distribución de prima de emisión	-	(2.865.022)	-	-	-	-	-	-	(2.865.022)
- Operaciones con acciones propias (nota 10)	-	-	-	(3.091)	-	3.225	-	-	134
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	6.003.025	37.771.247	-	(2.884)	609.823	(269.906)	(998.867)	(785.829)	42.326.609
Total ingresos y gastos reconocidos									
Operaciones con accionistas									
- Distribución del resultado	-	-	116.963	-	(1.955.405)	-	(57)	785.829	(1.052.670)
- Distribución de prima de emisión	-	(1.253.779)	-	-	-	-	-	-	(1.253.779)
- Operaciones con acciones propias (nota 10)	-	-	-	(1.064)	-	(8.913)	-	-	(9.977)
Otros movimientos									
-	-	-	-	-	(16.314)	-	-	-	(16.314)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025	6.003.025	36.517.468	116.963	(3.948)	(1.361.896)	(278.819)	(998.924)	(1.174.704)	38.819.165

Las notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		309.953	(4.978.407)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.174.704)	(780.928)
Ajustes al resultado:		2.274.237	1.725.629
- Amortización del inmovilizado (+)	Notas 5.1, 5.2 y 6	1.011.398	879.759
- Ingresos financieros (-)		(56.835)	(53.000)
- Gastos financieros (+)	Nota 15.4	900.723	829.322
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+)	Nota 15.5	(23.048)	69.548
- Resultado y bajas por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	441.999	-
Cambios en el capital corriente		45.676	(5.712.470)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		116.094	(234.406)
- Otros activos corrientes (+/-)		91.861	(86.563)
- Otros activos no corrientes (+/-)		(144.528)	21.194
- Otros pasivos corrientes (+/-)		5.344	(1.208.878)
- Otros pasivos no corrientes (+/-)		-	21.000
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(23.095)	(4.224.817)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(835.256)	(210.638)
- Pagos de intereses (-)		(892.091)	(263.638)
- Cobro de intereses (+)	Nota 11	56.835	53.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(481.264)	(2.259.532)
Pagos por inversiones (-)		(481.264)	(2.259.532)
- Inversiones inmobiliarias	Notas 6	481.264	(2.259.532)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.197.351)	1.508.903
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		106.986	134
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	115.899	3.225
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	Nota 10	(8.913)	(3.091)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 12.1	(3.304.337)	4.373.791
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		508.648	12.699.684
- Amortización:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.506.536)	(8.325.893)
- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	Nota 10	(2.306.449)	(2.865.022)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.369.662)	(5.729.037)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.072.112	10.801.149
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.703.450	5.072.112

Las notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI S.A., en adelante la Sociedad dominante, se constituyó como sociedad limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un periodo de tiempo indefinido.

Asimismo, se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha del 15 de septiembre del 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad modificar el domicilio social a la calle María de Molina número 1, 5º derecha, en Madrid.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. Con fecha 28 de junio de 2019, se modificó la denominación social de Espiropy, S.L. por la de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

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") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó por unanimidad la transformación de la Sociedad a una Sociedad Anónima, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras

SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. 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. A 31 de diciembre de 2025 las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 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.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores 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, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad dominante del ejercicio 2025, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2026. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2025 y aprobada en la Junta General de Socios el 30 de junio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

2. Sociedades dependientes

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en el siguiente grupo:

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las Sociedades Dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

El método de consolidación aplicado en el proceso de consolidación ha sido el de integración global. La información relacionada con las sociedades dependientes en los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros	
				Explotación	Neto			Coste	Deterioro
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	(163.761)	(736.512)	36.213.575	35.482.063	36.625.241	-
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	79.255	(169.350)	(236.998)	948.652	4.480.000	-
Total								41.105.241	

(*) Sociedad auditada por PwC, S.L.

Ejercicio 2024

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						Valor en libros	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	
				Explotación	Neto					
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	5.000	304.445	(289.552)	38.838.126	38.548.574	38.955.241	-	
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Explotación en régimen de alquiler de un edificio situado en c/Apodaca, 20, Madrid / Calle María de Molina 1, 5º dcha., Madrid	100%	1.355.000	(75.498)	(318.847)	815.469	1.134.316	4.480.000	-	
Total								43.435.241	-	

(*) Sociedad auditada por PwC, S.L.

2.2 Perímetro de consolidación

Ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 no se produjeron cambios en el perímetro de consolidación.

Ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 no se produjeron cambios en el perímetro de consolidación.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2024, y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de fecha 31 de marzo de 2026, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En las presentes cuentas anuales consolidadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas

cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

Las principales hipótesis asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La determinación de la vida útil del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias (notas 5.2, 5.3 y 5.4).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (notas 5.2, 5.3 y 5.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada relativa al ejercicio 2025 se presenta a efectos comparativos junto con la información correspondiente al ejercicio 2024.

3.6 Corrección de errores

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

3.7 Agrupación de partidas

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

3.8 Cambios en criterios contables

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

3.9 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 1.174.704 euros en el ejercicio 2025 (pérdidas de 785.829 euros en el ejercicio 2024). Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 257.351 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que los flujos procedentes de sus operaciones, junto con la tesorería disponible, son suficientes para hacer frente a las obligaciones a corto plazo del Grupo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio 2025, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Base del reparto:		
Resultado del ejercicio	(1.174.704)	1.169.633
Aplicación:		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.174.704)	-
A reserva legal	-	116.963
A dividendos	-	1.052.670

Desde su constitución la Sociedad dominante no ha distribuido dividendos.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la nota 3, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Inmovilizado intangible

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

Propiedad industrial

La propiedad industrial se registra a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de la propiedad industrial durante su vida útil estimada (10 años).

Aplicaciones informáticas

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de la página web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las aplicaciones informáticas durante su vida útil estimada (10 años).

El Grupo amortiza el inmovilizado inmaterial siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

5.3 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

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

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

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

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo con lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal. En el ejercicio 2025, el Grupo ha dotado 77.646 euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio de consolidación, registrados en el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

5.4 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo encargó al experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U., una valoración de sus activos para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre el valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración han sido las siguientes:

	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Viviendas corporativas	4,00%-4,50%	6,00%-6,50%

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1. Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

5.6.2. Pasivos financieros a coste amortizado

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

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

5.6.3. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Pasivos que se mantienen para negociar.

b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
- Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

c) Pasivos financieros híbridos no segregables incluidos opcionalmente y de forma irrevocable.

Valoración inicial y posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, siendo éste el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros comprendidos en esta categoría se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los bonos convertibles, el valor razonable del componente de pasivo se determina aplicando el tipo de interés para bonos no convertibles similares. Este importe se contabiliza como un pasivo sobre la base del coste amortizado hasta su liquidación en el momento de su conversión o vencimiento. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce en el patrimonio neto.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

5.7 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

5.8 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

5.9 Impuesto sobre Beneficios

Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad dominante y su sociedad dependiente Beuste Investment S.L.U. comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal

de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 31 de marzo de 2022, y con efectos a partir del 1 de enero de 2022 el Grupo comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acoger la sociedad dependiente Edificio Apodaca S.L.U. a acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los socios de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los socios que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

5.10 Ingresos y gastos

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

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.11 Activos y pasivos corrientes

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

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

5.12 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- ▣ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- ▣ Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. 13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio y la situación financiera. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

5. 14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Terrenos	32.275.255	-	-	-	32.275.255
Construcciones	32.176.565	252.075	-	-	32.428.640
Construcciones en curso	4.041.260	229.189	-	-	4.270.449
Total coste	68.493.080	481.264	-	-	68.974.344
Amortizaciones:					
Construcciones	(3.277.795)	(1.011.115)	-	-	(4.288.910)
Total amortización	(3.277.795)	(1.011.115)	-	-	(4.288.910)
Total deterioro	-	(441.999)	-	-	(441.999)
Total Valor Neto Contable	65.215.285	(971.850)	-	-	64.243.435

Ejercicio 2024

	Saldo al 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Euros			Saldo al 31/12/2024
			Bajas	Traspasos		
Coste:						
Terrenos	32.275.255	-	-	-	-	32.275.255
Construcciones	21.485.830	180.756	-	10.509.979	-	32.176.565
Construcciones en curso	12.472.463	2.078.776	-	(10.509.979)	-	4.041.260
Total coste	66.233.548	2.259.532	-	-	-	68.493.080
Amortizaciones:						
Construcciones	(2.398.732)	(879.063)	-	-	-	(3.277.795)
Total amortización	(2.398.732)	(879.063)	-	-	-	(3.277.795)
Total deterioro	-	-	-	-	-	-
Total Valor Neto Contable	63.834.816	1.380.469	-	-	-	65.215.285

Durante los ejercicios 2024 y 2025 se han registrado altas correspondientes a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad del Grupo.

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025, desglosado por activo, es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	Euros
	VNC 31.12.2025	VNC 31.12.2024
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.541.290	7.673.543
General Margallo, 33 (Madrid)	6.852.768	6.987.655
Gignàs, 26 (Barcelona)	3.949.000	4.233.479
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	9.507.431	9.333.320
Colomer, 9 (Madrid)	6.955.557	7.062.621
Farmacia, 12 (Madrid)	10.371.883	10.434.140
Villarroel, 173bis (Barcelona)	4.821.000	5.027.865
Apodaca, 20 (Madrid)	7.254.197	7.399.719
Pujades, 279 (Barcelona)	6.990.309	7.062.943
Total	64.243.435	65.215.285

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

En el ejercicio 2025 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden 3.817.065 euros (nota 15.1).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Ni en el ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024 se han capitalizado gastos financieros.

El valor de mercado (GAV) obtenido de la valoración de estos activos por parte de un experto independiente asciende a 86.954.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 se ha registrado un deterioro de 441.999 euros asociado al inmueble situado calle Gignàs 26 por importe de 302.344 euros y al inmueble situado en la calle Villarroel 173b por importe de 139.654 euros, ambos ubicados en Barcelona.

Para el año 2025, si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 3.354 millones de euros menos o 3.524 millones de euros más. Para el año 2025, si la exit yield utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese en 50 puntos básicos de las estimaciones de la dirección, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo se habría estimado en 6.720 millones de euros menos o 8.541 millones de euros más.

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2025 el Grupo no tiene contratados arrendamientos con cuotas mínimas.

8. Activos financieros a coste amortizado

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes al cierre del ejercicio 2025 y 2024:

Concepto	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones financieras a largo plazo	332.259	187.731
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	469.722	449.163
Clientes por ventas y prestación de servicios	436.539	412.685
Deudores varios	33.183	36.478
Inversiones financieras a corto plazo	12.480	101.937
Subtotal	814.461	738.831
Deterioro de créditos comerciales	-	-
Total	814.461	738.831

Las inversiones financieras a largo y corto plazo incluyen garantías y fianzas depositadas en los entes correspondientes relacionados a los inmuebles arrendados.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2025 no hay importes restringidos a su disponibilidad.

	31/12/2025	31/12/2024
Tesorería	1.703.450	5.072.112
Total	1.703.450	5.072.112

10. Patrimonio neto consolidado

Capital social y prima de emisión

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acordó por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital, aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.067 euros, mediante la creación de

3.926.067 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros.

El detalle del capital de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Número de acciones	Número de acciones	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (118 accionistas)	3.174.410	52,88%	3.176.050	52,91%
Autocartera	35.069	0,58%	33.429	0,56%
Total	6.003.025	100%	6.003.025	100%

Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,58% del capital social y totalizan 35.069 acciones, con un coste total de 278.819 euros y un precio medio de adquisición de 7,52 euros por acción.

Durante 2025 la Sociedad dominante vendió 790 acciones a un valor medio de 6,63 euros por acción.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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.

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de la reserva legal asciende a 116.963 euros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose por sociedades de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2025	2024
Beuste Investments, S.L.U.	(406.321)	1.152.649
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	(955.575)	(542.826)
	(1.361.896)	609.823

Prima de emisión

Con fecha 16 de octubre de 2025, mediante junta general extraordinaria de accionistas, se aprobó (i) la revocación del acuerdo de aplicación del resultado de 2024 y del acuerdo de distribución de prima de emisión; ambos aprobados en la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 30 de junio de 2025;

y se aprobó (ii) con efecto retroactivo a 30 de junio de 2025, una nueva aplicación del resultado de 2024 y una distribución de prima de emisión por importe distinto al revocado.

De esta forma, se aprobó con efecto retroactivo a 30 de junio de 2025 que el resultado del ejercicio 2024 se aplicara contra reserva legal (116.963 euros) y distribución de dividendos (1.052.670 euros) y a su vez, se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.220.906 euros, esto es 0,21 euros por acción en circulación.

Los dividendos ordinarios derivados de la aplicación del resultado fueron pagados con fecha 24 de julio de 2025. Por otro lado, la distribución del dividendo con cargo a prima de emisión por importe bruto de 0,21 euros por acción en circulación se abonó de la siguiente forma: (i) 0,20449404 euros por acción en circulación, esto es, un total de 1.220.906 euros, fueron abonados el 24 de julio de 2025; y, (ii) 0,00550596 euros por acción en circulación, esto es, un total de 32.873 euros, fueron abonados con fecha 31 de octubre de 2025.

El 10 de junio de 2024, en Junta General Ordinaria de Accionistas se aprobó una distribución de dividendos con cargo a la reserva de prima de emisión, por importe de 0,48 euros por acción en circulación que ascendió a un importe total de 2.865.022 euros. La distribución se efectuó el día 18 de junio de 2024.

11. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Derivados

El Grupo ha contratado dos derivados con el Banco Santander para cubrir el tipo de interés. El banco ha facilitado la valoración de dichos derivados a cierre del ejercicio, registrando una ganancia por cambio de valor por importe de 13.703 euros.

12. Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Euros	
	2025	2024
No corriente		
- Deudas con entidades de crédito (12.1)	25.912.859	25.303.466
- Otros pasivos financieros	55.844	33.042
	25.968.703	25.336.508
Corriente		
- Deudas con entidades de crédito (12.1)	1.320.468	2.787.817
- Otros pasivos financieros (12.2)	441.697	459.155
- Deudas con empresas del grupo	1.977	-
- Acreedores varios (12.2)	119.116	180.209
- Anticipo de clientes (12.2)	238.316	187.788
	2.121.574	3.614.969

12.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	-	7.217.303	-	7.182.945	11.512.611	25.912.859
	-	7.217.303	-	7.182.945	11.512.611	25.912.859

El detalle de deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros			
	Deudas con Entidades de Crédito			
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Banco Sabadell, S.A.	5.500.000	4.946.133	232.435	5.178.568
Banco Sabadell, S.A.	1.500.000	1.375.084	68.136	1.443.220
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	3.186.500	33.513	3.220.013
Banco Sabadell, S.A.	5.750.000	5.191.393	242.596	5.433.989
Banco Santander, S.A.	4.200.000	4.032.000	71.924	4.103.924
Banco Santander, S.A.	3.700.000	3.567.417	63.208	3.630.625
Banco Santander, S.A.	3.900.000	3.760.250	68.764	3.829.014
Intereses devengados no pagados	-	-	38.486	38.486
Otros	-	-	(39)	(39)
Gastos de formalización	-	(145.918)	(7.203)	(153.121)
	27.900.000	25.912.859	811.820	26.724.679

Ejercicio 2024

	Euros			
	Deudas con Entidades de Crédito			
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Banco Sabadell, S.A.	5.500.000	5.178.568	227.836	5.406.404
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	-	2.044.288	2.044.288
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	3.220.013	33.529	3.253.542
Banco Sabadell, S.A.	5.750.000	5.433.989	237.893	5.671.882
Banco Santander, S.A.	4.200.000	4.103.400	65.100	4.168.500
Banco Santander, S.A.	3.700.000	3.626.000	60.125	3.686.125
Banco Santander, S.A.	3.900.000	3.822.000	78.000	3.900.000
Intereses devengados no pagados	-	-	47.050	47.050
Gastos de formalización	-	(80.504)	(6.004)	(86.508)
	28.800.000	25.303.466	2.787.817	28.091.283

El 30 de agosto de 2024, Beuste Investment S.L. acordó un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 3.700.000 euros de valor nominal con un tipo de interés equivalente a Euribor + 1,5% y vencimiento en 2029 sobre el inmueble sito en la calle Blasco de Garay 32, Madrid. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo se han dispuesto 3.630.625 euros (2024: 3.686.125 euros). A 31 de diciembre de 2025 ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 156.015 euros (2024: 103.258 euros).

El 28 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L.U. (sociedad absorbida por Beuste Investment, S.L.U.) acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,75% anual para la adquisición de los edificios de la calle Colomer 8, 10 y 12, Madrid. La fecha de vencimiento

de dicho préstamo se estableció el 30 de septiembre de 2020. A fecha de vencimiento, este préstamo se extendió hasta abril de 2021, con un nuevo tipo de interés del 3% anual. Con fecha 28 de octubre de 2021 se amplía el periodo de carencia hasta el 28 de febrero de 2022, manteniéndose el resto de condiciones. El 28 de febrero de 2022 se modificaron las condiciones financieras del préstamo, ampliando el principal a 5.500.000 euros con un periodo de carencia de amortización de capital a 30 meses naturales, plazo de duración 270 meses (28 de mayo de 2044), y un tipo de interés del 2,5% anual hasta la finalización del periodo de carencia y un tipo de interés del 2% anual durante los siguientes 5 años desde la finalización del periodo de carencia. Para cada uno de los periodos siguientes el tipo de interés aplicable será del 2% + Euribor. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene dispuestos 5.178.568 euros (2024: 5.406.404 euros). A 31 de diciembre ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 115.256 euros (2024: 108.382 euros).

El 1 de agosto de 2019, Livron Investment, S.L.U. (sociedad absorbida por Beuste Investment, S.L.U.) acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Gignás 26, Barcelona. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se estableció el 28 de febrero de 2025. El 5 de marzo de 2025 se firmó una modificación en la que se cancelaba parcialmente el préstamo y se establecía un nuevo valor nominal de 1.500.000 euros con un tipo de interés del 4% anual. La fecha de vencimiento se establece el 28 de febrero de 2030. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene dispuestos 1.443.220 euros (2024: 2.044.288 euros). A 31 de diciembre ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 58.883 euros (2024: 41.118 euros).

El 16 de enero de 2020, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,5% anual para la adquisición del edificio de la calle Colomer 9, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se estableció el 28 de febrero de 2027. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene dispuestos 3.220.013 euros (2024: 3.253.542 euros). A 31 de diciembre de 2025 ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 64.762 euros (2024: 34.455 euros).

El 30 de agosto de 2024, Beuste Investment S.L. firmó un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble sito en la calle General Margallo, 33, Madrid, por importe de 3.900.000 euros, tipo de interés equivalente a Euribor + 1,5% y vencimiento en 2029. A 31 de diciembre de 2025 tiene dispuestos 3.829.014 euros (2024: 3.900.00 euros). A 31 de diciembre de 2025 ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 157.818 euros (2024: 11.604 euros).

El 1 de marzo de 2022, Beuste Investment, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 5.750.000 euros de valor nominal con una carencia de amortización del capital de 30 meses naturales, plazo de duración de 270 meses, y un tipo de interés del 2,5% anual hasta la finalización del periodo de carencia y un tipo de interés del 2% anual durante los siguientes 5 años desde la finalización del periodo de carencia sobre el inmueble de la calle Farmacia 12. Para cada uno de los periodos siguientes el tipo de interés aplicable será del 2% + Euribor. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene dispuestos 5.433.989 euros (2024: 5.671.882 euros). A 31 de diciembre de 2025 ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 102.081 euros (2024: 124.056 euros).

El 2 de diciembre de 2022, Edificio Apodaca 20, S.L.U. acordó un préstamo con garantía hipotecaria de 4.200.000 euros de valor nominal con una carencia de amortización del principal de 21 meses, plazo de duración de 5 años, y un tipo de interés equivalente a Euribor + 2,45%. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene dispuestos 4.103.400 euros, (2024: 4.168.500). A 31 de diciembre de 2025 ha devengado gasto financiero por intereses por importe de 210.851 euros (2024: 232.658 euros).

Durante el 2025 se han devengado gastos de formalización y por cancelación anticipada de 26.288 euros.

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Bankinter	700.000	508.648	03/04/2026	Euribor 1 año+ 1,8%
Total	700.000	508.648		

El importe de intereses devengados durante el ejercicio terminado el 31.12.2025 es de 8.829 euros (13.425 euros en el 2024).

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Bankinter	700.000	3.728	10/02/2025	Euribor 1 año+ 1,8%
Total	700.000	3.728		

12.2 Otros pasivos financieros corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de otros pasivos corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

Concepto	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Otros pasivos corrientes	441.697	459.155
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	360.048	383.143
Total	801.745	842.298

El saldo de otros pasivos corrientes se corresponde con proveedores de inmovilizado que se encuentran pendientes de pago al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

12.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	10,10	32,36
Ratio de operaciones pagadas	9,66	32,14
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,55	46,47

	Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	3.710.691	4.573.776
Total pagos pendientes	42.916	72.839

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender el Grupo que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

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

Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2025	2024
Volumen monetario	3.614.750	3.609.773
Cantidad de facturas	7.018	6.115
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%	79%

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	142.559	216.504
Hacienda pública deudora por retenciones	5.467	407
Otros	-	67.768
	148.026	284.679
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	4.497	1.016
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	2.883
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1.881)	2.247
	2.616	6.146

13.1 Conciliación resultado consolidado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado consolidado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado consolidado contable antes de impuestos	(1.174.704)	(785.829)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(1.174.704)	(785.829)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

A 31 de diciembre de 2025 no existen bases imponibles negativas pendientes de uso.

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Ingreso/(Pérdida) contable antes de impuestos	(1.174.704)	(780.928)
Diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(1.174.704)	(785.829)
Resultado contable régimen general	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Regularización impuesto de sociedades ejercicios anteriores	-	(4.901)
(Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	(4.901)

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

El Órgano de Administración de la Sociedad dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- a. No existen 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.
- b. No existen en la Sociedad dominante reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se han distribuido dividendos con cargo a beneficios:

- o Ejercicio 2024: por importe de 1.052.670 euros, según acta de la Junta General de 16 de octubre de 2025.
- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- e. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley es la siguiente:

	Fecha adquisición
Beuste Investments, S.L.U.	Marzo de 2018
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	Diciembre de 2021

La fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento al que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley que figura en la nota 5 es la siguiente:

	Fecha adquisición
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	Abril de 2018
General Margallo, 33 (Madrid)	Julio de 2018
Gignàs, 26 (Barcelona)	Agosto de 2019
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	Junio de 2018 y febrero de 2019
Colomer, 9 (Madrid)	Abril de 2018
Farmacia, 12 (Madrid)	Enero de 2020
Villarroel, 173bis (Barcelona)	Septiembre de 2021
Apodaca, 20 (Madrid)	Diciembre de 2021
Pujades, 279 (Barcelona)	Diciembre de 2021

- f. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de esta Ley.
- g. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han dispuesto de reservas.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	3.817.065	3.161.159
Total importe neto de la cifra de negocios	3.817.065	3.161.159

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de los ejercicios 2025 y 2024 han sido generados en territorio nacional.

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo, en el ejercicio 2025 y 2024, es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	96.039	73.516
Otras cargas sociales e impuestos	25.901	23.613
Total gastos de personal	121.940	97.129

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Arrendamientos	41.069	31.267
Reparaciones y mantenimiento	378.946	319.855
Servicios de profesionales independientes	1.615.896	1.365.707
Primas de seguros	71.402	47.548
Servicios bancarios y similares	5.606	7.325
Suministros	269.582	191.748
Otros servicios	20.780	17.547
Tributos	187.953	101.951
Total	2.591.234	2.082.947

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (nota 16.1).

15.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Intereses deuda entidades de crédito	900.723	829.322
Gastos financieros	900.723	829.322

15.5 Variación de valor razonable en instrumentos financieros

El detalle de este epígrafe se corresponde con la variación de valor razonable de los derivados contratados.

15.6 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2025	2024
Home Capita Rentals SOCIMI, S.A.	(191.197)	(99.784)
Beuste Investment, S.L.U.	(736.512)	(289.552)
Edificio Apodaca 20, S.L.U.	(169.349)	(318.847)
Amortización fondo de comercio	(77.646)	(77.646)
	(1.174.704)	(785.829)

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones y saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2025

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	847.889	-	-
Total	-	847.889	-	-

Ejercicio 2024

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	785.872	-	-
Total	-	785.872	-	-

No existen saldos con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Acuerdo de Gestión e Inversión**Contrato de gestión**

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad dominante firmó un Acuerdo de Gestión con Home Capital Management, S.L. (en adelante Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un periodo de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora en aquellas sociedades del Grupo a las que presta sus servicios son las siguientes:

Comisión de gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al BME Growth.

A 31 de diciembre de 2025 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 847.889 euros (785.872 euros en el ejercicio 2024), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

Comisión carried interest (o comisión de éxito):

La Sociedad dominante abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiendo por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad dominante y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad dominante (sea en forma de nominal, prima, prestación accesorio o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 31 de diciembre de 2025 no se devengado esta comisión.

16.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

El Grupo ha satisfecho la cantidad de 16.925 euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

16.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2025 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, D. Borja Jesús Pérez Arauna, a cierre del ejercicio 2025 tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión, ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 100% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 15,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

17. Otra información

17.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2025 y 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2025	2024
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	2	2
	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2025 ni 2024 con discapacidad mayor o igual del 33%.

18. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes han sido los siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	49.800	48.500
Otros servicios de verificación	8.000	7.800
	57.800	56.300

19. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. Información sobre la gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

A cierre del ejercicio 2025, el Grupo presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 527.351 euros, mientras que al cierre del ejercicio 2024 el fondo de maniobra era positivo por importe de 2.328.042 euros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

b. Riesgo de crédito

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

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

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c. Riesgo fiscal

El Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, los Administradores consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

El Grupo tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo no tiene garantías prestadas a terceros, adicionales a los préstamos hipotecarios en relación con los inmuebles adquiridos descritos en las notas 6 y 12.1 ni a 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores relevantes hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., (la Sociedad dominante) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle María de Molina, 1, 5º derecha, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

Su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Así como, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

El Grupo se incorporó al BME con fecha 20 de marzo de 2020.

El Grupo ha continuado las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo de sus edificios de Madrid y de Barcelona

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2025 estaba formado por Pedro Michelena Izquierdo, Borja Pérez Arauna, Rafael Noblejas Sánchez-Migallón y Jorge Maestro Bayarri.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

El detalle del capital de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31/12/2025	
	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (118 accionistas)	3.174.410	52,88%
Autocartera	35.069	0,58%
Total	6.003.025	100%

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2025 unas pérdidas de 1.174.704 euros antes de impuestos.

Riesgos e incertidumbres

Son los habituales en el sector en el que opera el Grupo, y los Administradores de la Sociedad dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

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

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Uso de instrumentos financieros por el Grupo

El Grupo no ha realizado ni realiza operaciones con instrumentos financieros.

Considera que no existen riesgos financieros dada la alta liquidez de la compañía y la buena gestión en cobros.

Evolución previsible del Grupo

El Grupo prevé mantener en operación a lo largo de 2026 sus edificios en Madrid y Barcelona.

Acontecimientos importantes para el Grupo ocurridos después del cierre

No se han producido hechos posteriores relevantes hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2025 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad dominante tiene en su balance a 31 de diciembre de 2025, 35.069 acciones propias, con un valor nominal total de 278.819 euros y un precio medio de adquisición de 7,52 euros por acción.

Operaciones con partes vinculadas:

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Operaciones con vinculadas	Ventas y prestación de servicios	Euros		
		Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	847.889	-	-
Total	-	847.889	-	-

Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2025 y 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2025	2024
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	2	2
Total	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	1	1	1	1
Total	1	1	1	1

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2025 ni 2024 con discapacidad mayor o igual del 33%.

Periodo de pago a proveedores

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

	Días	
	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	10,10	32,36
Ratio de operaciones pagadas	9,66	32,14
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,55	46,47

	Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	3.701.691	4.573.776
Total pagos pendientes	42.916	72.839

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender el Grupo que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

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

Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores

	2025	2024
Volumen monetario	3.614.750	3.609.773
Cantidad de facturas	7.018	6.115
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%	79%

Medio ambiente

El Grupo sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

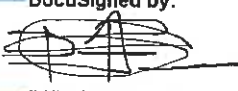
Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes, formula las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025, de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, que se componen del balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, así como el informe de gestión consolidado, en 44 páginas, que se recogen en las hojas de papel blanco a una sola cara, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Mediante la firma en esta hoja, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante declara firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos.

En Madrid, a 31 de marzo de 2026

DocuSigned by:

E3D3F318FD2C4D2...

(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

Firmado por:

96947BBD3F1D455...

(Pedro Michelena Izquierdo)

Consejero

Firmado por:

0A50E3A87F4A400...

(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

Firmado por:

D40F7AA5306F47F...

(Jorge Maestro Bayarri)

Consejero