Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

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

Deloitte Auditores, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
www.deloitte.es

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

A los accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de la participación mantenida en Arsel Atlantic, S.L.

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
El Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2025 una participación del 42,41% sobre Arsel Atlantic, S.L., sociedad dominante de un grupo cuya actividad principal consiste en el arrendamiento de trasteros urbanos ("el Grupo Arsel"). Dicha participación se integra por el método de la participación y se encuentra registrada en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación consolidado, por importe de 17,9 millones de euros al cierre del ejercicio, una vez considerado el resultado positivo aportado durante el ejercicio por importe de 1,3 millones de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Participación en resultados por puesta en equivalencia" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Dicha participación representa un 25% sobre el total de activos del Grupo (véase Nota 10).	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los estados financieros preparados por los responsables del Grupo Arsel y la revisión de su razonabilidad y la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados para la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo Arsel. En relación con los expertos contratados por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración para evaluar las metodologías de valoración utilizadas por los expertos independientes, los aspectos de mayor riesgo tales como las hipótesis consideradas en las valoraciones relativas a las tasas de descuento y las tasas de salida, los ingresos netos esperados de los activos inmobiliarios, etc. También hemos contrastado los resultados de nuestro trabajo con la información disponible de la industria.

Valoración de la participación mantenida en Arsel Atlantic, S.L.

Descripción

De acuerdo con lo descrito en las Notas 4.e y 10, las inversiones inmobiliarias del mencionado subgrupo se registran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con los criterios del Grupo. La determinación del valor razonable se realiza de acuerdo con las valoraciones efectuadas por terceros ajenos a la entidad, como expertos, que utilizan metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado.

La valoración de dicha participación a cierre del ejercicio supone una de las cuestiones clave de nuestra auditoria, dado el elevado importe que dicha participación representa en el contexto de las cuentas anuales consolidadas y la relevancia de los juicios y estimaciones principalmente, en la determinación del método de valoración, el de "Descuento de Flujos de Caja" para los activos de patrimonio en renta mantenidos por dicha sociedad participada, que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información disponible y estudios de mercado, la tasa de descuento usada en la actualización, así como el valor residual del activo al final del período de proyección y la tasa de salida o "exit yield".

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad sobre las principales hipótesis utilizadas y su impacto en el valor razonable de los activos inmobiliarios de dicha sociedad participada.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas 4.e y 10 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados con los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Evaluación del importe recuperable de activos por impuesto diferido

Descripción

En la Nota 18 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se detallan los créditos fiscales por bases imponibles negativas y diferencias temporarias que el Grupo mantiene registrados, al 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe de activos por impuesto diferido del balance de situación consolidado por importe de 26 millones de euros.

Al cierre del ejercicio, los administradores de la Sociedad dominante preparan un modelo financiero para estimar el importe recuperable de los activos por impuesto diferido, considerando las novedades legislativas, y el último plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, el cual ha sido revisado por un tercero independiente.

Adicionalmente, en la Nota 18 se indica que determinadas variaciones en las asunciones clave utilizadas para la evaluación del importe recuperable de los activos por impuesto diferido, podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Identificamos esta cuestión como clave en nuestra auditoría ya que la preparación de este modelo requiere de un elevado nivel de juicio, básicamente en lo que respecta a las hipótesis incluidas en la proyección de la evolución de los distintos negocios, así como al número de operaciones proyectado y al margen medio considerado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y análisis del modelo financiero, el análisis y evaluación de los resultados reales obtenidos en comparación con los proyectados en el modelo del ejercicio anterior, y la obtención de evidencia de la aprobación de los resultados presupuestados incluidos en el modelo del ejercicio actual. Asimismo, hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoración, para evaluar las principales hipótesis incluidas en las proyecciones de los ejercicios futuros, como son el número de operaciones previstas y el margen medio obtenido de las mismas, considerando la normativa fiscal aplicable. Por último, en relación con el experto contratado por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo.

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad sobre las principales hipótesis utilizadas, realizado por los administradores de la Sociedad dominante y su impacto en el importe recuperable de los activos por impuesto diferido.

Por último, hemos evaluado si las Notas 4.n y 18 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas contienen los desgloses requeridos a este respecto por el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

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:

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de 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 y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 8 y 9 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

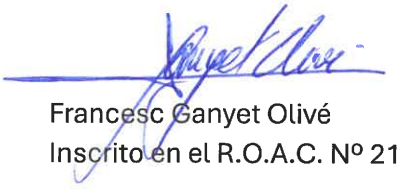
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 25 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2025 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, es decir, para el ejercicio 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21334

26 de febrero de 2026



Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

Nos comunicamos con la comisión de auditoría 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.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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



Renta Corporación

Renta Corporación, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas 2025

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
Elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de Gestión Consolidado

Índice

Estados Financieros Consolidados 1

Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2025 1
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 2
Estado del Resultado Global Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 3
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 4
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 5

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados 8

1 Actividad del Grupo Renta Corporación 6
2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas 8
3 Distribución del resultado de la Sociedad Dominante 16
4 Normas de registro y valoración 16
5 Resultado por acción 30
6 Información financiera por segmentos 31
7 Derechos de uso 34
8 Inversiones inmobiliarias 35
9 Arrendamientos 36
10 Inversiones en empresas asociadas 36
11 Inversiones financieras a largo plazo 38
12 Activos clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados 42
13 Existencias 44
14 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios 47
15 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 47
16 Patrimonio neto 47
17 Deudas corrientes y no corrientes 51
18 Administraciones Públicas y situación fiscal 57
19 Ingresos y gastos 63
20 Operaciones y saldos con partes vinculadas 65
21 Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los miembros de la Alta Dirección 67
22 Otra información 68
23 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores 69
24 Hechos posteriores 70

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible		**207**	**689**	**FONDOS PROPIOS-**	**Nota 16**	**62.933**	**60.699**
Inmovilizado material-		**314**	**440**	**Capital-**		**32.888**	**32.888**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		314	440	Capital escriturado		32.888	32.888
Derechos de uso	**Nota 7**	**873**	**5.005**	**Prima de emisión**		**89.913**	**89.913**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**1.641**	**35.095**	**Reservas de la Sociedad Dominante**		**19.832**	**19.933**
Inversiones en empresas asociadas	**Nota 10**	**17.870**	**—**	**Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante**		**(77.433)**	**(81.870)**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 11**	**2.949**	**3.503**	**Reservas consolidadas**		**(3.690)**	**(2.134)**
Instrumentos de patrimonio		2.791	3.406	**Acciones y participaciones en patrimonio propias**		**(1.087)**	**(1.338)**
Otros activos financieros a largo plazo		158	97	**Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante**		**2.510**	**3.307**
Activos por impuesto diferido	**Nota 18**	**26.020**	**27.483**	**Ajustes por cambio de valor-**		**—**	**50**
Total activo no corriente		**49.874**	**72.215**	Instrumentos de patrimonio a valor razonable		—	50
				Intereses minoritarios	**Nota 16**	**—**	**6.711**
				Total patrimonio neto		**62.933**	**67.460**
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	**Nota 17**	**1.259**	**9.894**
				Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo		510	8.028
				Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo		749	1.866
				Pasivos por impuesto diferido	**Nota 18**	**195**	**3.916**
				Total pasivo no corriente		**1.454**	**13.810**
ACTIVO CORRIENTE:				**PASIVO CORRIENTE:**			
Activos clasificados como mantenidos para la venta	**Nota 12**	**2.434**	**5.307**	**Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta**	**Nota 12**	**205**	**819**
Existencias-	**Nota 13**	**8.197**	**21.294**	**Deudas corrientes-**	**Nota 17**	**3.261**	**18.235**
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación		7.340	20.227	Obligaciones y otros valores negociables corrientes a corto plazo		—	387
Opciones de compra		857	1.067	Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		—	1.287
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**2.273**	**2.963**	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		28	3.444
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 14	1.082	1.381	Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo		2.916	1.700
Clientes, empresas asociadas	Nota 14 y 20	492	—	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		278	11.417
Deudores varios	Nota 14 y 18	394	357	Obligaciones con empresas asociadas	Nota 20	39	—
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	305	1.225	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**4.392**	**5.924**
Inversiones financieras a corto plazo-		**953**	**984**	Acreedores varios		2.806	4.122
Otros activos financieros a corto plazo		953	984	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		672	894
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	**Nota 15**	**8.514**	**3.485**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	546	450
Tesorería		8.514	3.485	Anticipos de clientes	Nota 13	368	458
Total activo corriente		**22.371**	**34.033**	**Total pasivo corriente**		**7.858**	**24.978**
TOTAL ACTIVO		**72.245**	**106.248**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**72.245**	**106.248**

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2025.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	45.376	25.718
Otros ingresos de explotación		266	747
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Notas 13 y 19	(31.378)	(12.641)
Gastos de personal	Nota 19	(5.656)	(6.553)
Otros gastos de explotación	Nota 19	(4.246)	(6.864)
Amortización del inmovilizado		(474)	(531)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	Nota 8	(826)	(170)
Resultado consolidado de explotación		**3.062**	**(294)**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta	**Notas 7, 8 y 12**	**(161)**	**8.183**
Ingresos financieros	Nota 19	112	52
Gastos financieros	Nota 19	(1.332)	(2.990)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19	66	—
Resultado financiero		**(1.154)**	**(2.938)**
Participación en resultados por puesta en equivalencia	Nota 10	1.276	—
Resultado consolidado antes de impuestos		**3.023**	**4.951**
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(513)	(855)
Resultado consolidado del ejercicio		**2.510**	**4.096**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**2.510**	**3.307**
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		**—**	**789**
Resultado básico por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,08**	**0,10**
Resultado diluido por acción (Euros)	**Nota 5**	**0,08**	**0,10**

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	**2.510**	**4.096**
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Total de otro resultado global imputado directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	**(50)**	**4**
Partidas que no pueden ser objeto de reclasificación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:		
- Por valoración de instrumentos financieros	**(66)**	**5**
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado (Nota 11)	(66)	5
- Efecto impositivo	**16**	**(1)**
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	**—**	**—**
Total otro resultado global consolidado (I+II+III)	**2.460**	**4.100**
Total de otro resultado global atribuido a la Sociedad Dominante	**2.460**	**3.311**
Total de otro resultado global atribuidos a intereses minoritarios	**—**	**789**

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses minoritarios	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**32.888**	**89.913**	**20.000**	**(63.704)**	**(2.913)**	**(1.749)**	**(15.945)**	**(1)**	**46**	**58.535**
Total otro resultado global	—	—	—	—	—	—	3.307	789	4	4.100
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	—	—	—	(18.165)	2.220	—	15.945	—	—	—
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	—	—	(67)	(1)	—	411	—	—	—	343
Variaciones del perímetro de consolidación	—	—	—	—	(1.441)	—	—	5.923	—	4.482
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**32.888**	**89.913**	**19.933**	**(81.870)**	**(2.134)**	**(1.338)**	**3.307**	**6.711**	**50**	**67.460**
Total otro resultado global	—	—	—	—	—	—	2.510	—	(50)	2.460
Aplicación del resultado del ejercicio 2024	—	—	—	4.437	(1.130)	—	(3.307)	—	—	—
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	—	—	(101)	—	—	251	—	—	—	150
Variaciones del perímetro de consolidación	—	—	—	—	(426)	—	—	(6.711)	—	(7.137)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**32.888**	**89.913**	**19.832**	**(77.433)**	**(3.690)**	**(1.087)**	**2.510**	**—**	**—**	**62.933**

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO RENTA CORPORACIÓN)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		**14.997**	**1.340**
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos-		**3.023**	**4.951**
Ajustes al resultado-		**1.386**	**(4.522)**
Amortización del inmovilizado		474	531
Correcciones valorativas por deterioro		—	—
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias		826	170
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(66)	22
Ingresos financieros	Nota 19	(112)	(52)
Gastos financieros	Nota 19	1.332	2.990
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta	Notas 7, 8 y 12	257	(8.183)
Otros ingresos y gastos		(49)	—
Resultados por inversiones en empresas asociadas contabilizadas por el método de la participación patrimonial	Nota 10	(1.276)	—
Cambios en el capital corriente-		**10.483**	**2.031**
Existencias	Nota 13	13.090	5.778
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.291)	(1.998)
Otros activos corrientes		(90)	(895)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.226)	(854)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		**105**	**(1.120)**
Cobros (pagos) de intereses		(844)	(1.771)
Cobros de dividendos	Nota 19	2	3
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		947	648
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		**6.400**	**4.931**
Pagos por inversiones-		**(348)**	**(4.985)**
Inmovilizado intangible		(43)	(160)
Inmovilizado material		(35)	(107)
Inversiones inmobiliarias y derechos de uso		—	(3.316)
Otros activos financieros		(71)	(1.308)
Activos clasificados como mantenidos para la venta	Nota 12	(199)	(94)
Cobros por inversiones-		**6.748**	**9.916**
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		—	4.775
Inversiones inmobiliarias y derechos de uso		—	1.052
Otros activos financieros		818	162
Activos clasificados como mantenidos para la venta	Nota 12	5.930	3.927
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		**(16.207)**	**(7.979)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	**Notas 16 y 19**	**150**	**343**
Enajenación de instrumentos de patrimonio		150	343
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	**Nota 17**	**(16.357)**	**(8.322)**
Emisión obligaciones y otros valores negociables		—	962
Emisión de deudas con entidades de crédito		—	5.323
Emisión de otras deudas		—	9.900
Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables		(8.839)	(12.800)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(6.781)	(3.317)
Devolución y amortización de otras deudas		(737)	(8.390)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**5.190**	**(1.708)**
Variaciones en el perímetro de consolidación		**(161)**	**—**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 15	3.485	5.193
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 15	8.514	3.485

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Actividad del Grupo Renta Corporación

Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el periodo posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A., momento en el que pasa a tomar la denominación actual), Sociedad Dominante del Grupo Renta Corporación Real Estate, (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Renta Corporación"), se constituyó como sociedad limitada en Barcelona (España) el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001. Su domicilio social y fiscal se sitúa, desde octubre de 2007, en Vía Augusta, 252-260 en Barcelona (España), donde se encuentran sus oficinas principales.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") cotiza en el mercado continuo en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Constituye el objeto social de la Sociedad Dominante la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias, excepto las reguladas por la legislación especial, e inmobiliarias. La actividad y negocio de la Sociedad Dominante consiste en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. Dentro de estos procesos de transformación, la Sociedad Dominante actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc. El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: negocio transaccional y negocio patrimonial.

Negocio transaccional

Corresponde a las operaciones de adquisición, transformación y venta de activos inmobiliarios. Este proceso de transformación tiene como objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado y suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento, entre otros, a través de la mejora de la rentabilidad.

En negocio transaccional se materializa a través de:

a. *La Compraventa de inmuebles*

   Consiste en la compra de edificios, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance de situación del Grupo.

b. *La Gestión de proyectos inmobiliarios*

   Consiste en la adquisición de un derecho de compra de un inmueble y desarrollo del proyecto de transformación, que vende a un tercero, por lo que en este caso la operativa no se registra en el balance de situación del Grupo. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar, o no, a petición del comprador.

Negocio patrimonial

La gestión patrimonial contempla la gestión de fincas en rendimiento, ya sean estas propiedades del Grupo o de terceros. Dentro de esta línea de negocio se distinguen dos divisiones:

a. *"Asset Management" / "Fund Management"* –

Consistente en la creación y gestión de vehículos inmobiliarios con terceros que devengan unas comisiones vinculadas tanto a la originación como a la gestión integral de los inmuebles y comisiones de incentivo por la valoración de la cartera.

b. *"Patrimonio propio"* –

Esta división engloba la adquisición y gestión de cualquier inversión inmobiliaria con vocación de permanecer en el balance de situación del Grupo por un periodo prolongado de tiempo para su explotación con el objetivo de contribuir a la regularidad de los ingresos.

Durante el ejercicio 2024, el Grupo llevó a cabo una serie de actuaciones relevantes en el marco del plan estratégico definido por los Administradores de la Sociedad Dominante, con el objetivo de potenciar y desarrollar el negocio de trasteros en el medio-largo plazo. Para ello, se llevaron a cabo diversas operaciones corporativas, tales como; fusión por absorción de la sociedad dependiente New Cabe Keep and Lock, S.L.U. por parte de Cabe Keep and Lock, S.A.U., la aportación no dineraria de una serie de inmuebles a New Cabe Keep and Lock, S.L. U. por parte de la sociedad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.; la adquisición por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A. de la sociedad Arsel Atlantic, S.L. y, finalmente, la aportación no dineraria a la sociedad dependiente Arsel Atlantic, S.L. de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas por parte de Renta Corporación Real Estate ES, S.A. en Cabe Keep and Lock, S.A.U. (véase Nota 2-f).

Con fecha 7 de noviembre de 2024, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. firmó un acuerdo con la sociedad luxemburguesa BCP RE Lux Box Holding, S.à.r.l. (en adelante “BCP”) por el que vendió el 30% de las participaciones, manteniendo el 70% de participación, siendo consolidado este subgrupo por el método de Integración Global y reconociendo los correspondientes socios minoritarios.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha perdido el control sobre dicha sociedad, pasando a consolidarla por el procedimiento de puesta en equivalencia, como consecuencia de las modificaciones en el órgano del gobierno, que han afectado a la toma de decisiones sustantivas en Arsel Atlantic, S.L., así como a las ampliaciones de capital descritas en la Nota 2.f, que han sido íntegramente suscritas por BCP RE Lux Box Holding, S.à.r.l. y que han supuesto la reducción de la participación de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. hasta el 42,21% al 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, la Sociedad Dominante ha adquirido el 10% restante de las participaciones sociales de Morlin Properties, S.L..Como resultado de esta operación, la Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de la misma a 31 de diciembre de 2025. (Nota 2-f).

Estas actuaciones han sido ejecutadas conforme a la normativa legal y contable vigente, y han representado un paso significativo en la consolidación de una línea de negocio con alto potencial de crecimiento.

Situación del Convenio de Acreedores y los efectos derivados del levantamiento del Concurso

Con fecha 19 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante y tres de sus sociedades dependientes presentaron concurso voluntario de acreedores, que fueron admitidos por la Magistrada del Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona con fecha 27 de marzo de 2013. Adicionalmente, con fecha 8 de julio de 2014, fue notificada la sentencia firme de aprobación del Convenio de Acreedores, habiendo sido resuelto este por el Juzgado Mercantil n.º 9 de Barcelona.

El Convenio de Acreedores aprobado para el Grupo Renta Corporación contempló diferentes alternativas o propuestas de pago para aquellos créditos que gozaban de privilegio especial, así como para los créditos con consideración de ordinarios o subordinados. Habiendo resultado íntegramente satisfechos todos los créditos afectados por el Convenio de Acreedores, y cumplidas las obligaciones asumidas en el mismo, con fecha 20 de octubre de 2023, la Sociedad Dominante remitió escrito al Juzgado de lo Mercantil n.º 9 de Barcelona informando del cumplimiento de este. El Juzgado dictó auto de cumplimiento del convenio con fecha 7 de diciembre de 2023 y mandó su publicación a los efectos de que se iniciara el plazo de dos meses para que los acreedores pudieran ejercitar, en su caso, las acciones de impugnación relativas al incumplimiento de convenio. Una vez transcurrido este plazo, el Juzgado dictó auto de conclusión del concurso por cumplimiento del convenio con fecha 17 de abril de 2024.

Otra información

Dada la naturaleza de las actividades desarrolladas por el Grupo, no se han identificado responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan considerarse significativos en relación con su patrimonio, situación financiera o resultados consolidados.

Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria relativos a cuestiones medioambientales. No obstante, el Grupo mantiene una política medioambiental activa, integrada en sus procesos de desarrollo urbanístico, construcción, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados consolidados

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Renta Corporación a 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2026.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en este, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 8 de abril de 2025 y debidamente depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Renta Corporación se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Renta Corporación se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2025 entraron en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos. Las siguientes normas han sido

aplicadas en estos estados financieros consolidados adjuntos sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de estos:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIC 21 – Efectos de los cambios en tasas de conversión de moneda extranjera	Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.	1 de enero de 2025

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes –

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones a la clasificación y medición de los Instrumentos Financieros (modificación a la NIIF 9 y NIIF 7)	Las enmiendas, establece un enfoque en la clasificación y medición de instrumentos Financieros y contratos referenciados a electricidad dependiente de la Naturaleza	1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros	El objetivo de esta norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 - Subsidiarias no consideradas de interés público: Información a revelar	El objetivo de esta nueva norma es detallar las revelaciones que una subsidiaria puede aplicar opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser esta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La evaluación del control sobre las sociedades participadas y, en consecuencia, sobre el método de consolidación (Nota 2-f).
- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2-g).
- La vida útil y el deterioro del inmovilizado intangible y material (Notas 4-a, 4-b y 4-c).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y determinados contratos de alquiler con opción de compra clasificados en el epígrafe "Derechos de uso". Dicho valor de mercado ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente con los métodos descritos en la Nota 4-e.
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-f).
- La clasificación y valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 4-h).
- La valoración y el deterioro de las existencias (Nota 4-i).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-l).
- La recuperación de los créditos fiscales por bases imponibles negativas y por impuestos diferidos de activo registrados en el balance de situación consolidado (Notas 4-n y 18).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes 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 de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades participadas por esta, cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad.

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Renta Corporación han sido los siguientes:

Sociedades dependientes –

Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerciendo el poder sobre las actividades relevantes y manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Ello, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre

que dichos derechos tengan carácter sustantivo. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa este.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

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

La participación de los minoritarios se presenta de la siguiente forma:

- El patrimonio de sus participadas: se recoge en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo “Patrimonio Neto” del Grupo. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante.

- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Todas las cuentas a cobrar, a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Finalmente, las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación en el patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por las sociedades dependientes debido a que, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución, no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

Entidades asociadas –

Son aquellas sociedades sobre las que el Grupo ejerce una influencia significativa, manteniéndose una vinculación duradera que favorece e influencia su actividad pero con reducida representación en los mecanismos de gestión y control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto, salvo que pueda demostrarse claramente que tal influencia no exista o que siendo inferior al 20% de los derechos de voto pueda demostrarse claramente que existe tal influencia.

Las inversiones en entidades asociadas se registran por el procedimiento de puesta en equivalencia e inicialmente se reconocen por su coste. La participación de la Sociedad Dominante en entidades asociadas incluye, conforme a la NIC 28, el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición, registrándose en el epígrafe “Participaciones en entidades asociadas” del balance de situación consolidado.

En el caso de entidades asociadas adquiridas por etapas, la NIC 28 no define específicamente cómo determinar el coste de las mismas, por lo que se interpretaría que el coste de una participación asociada adquirida por etapas es la suma de los importes satisfechos en cada adquisición más la participación en los beneficios y otros movimientos en el patrimonio neto y menos el deterioro que en su caso se pusiese de manifiesto.

Con posterioridad a la adquisición, la participación del Grupo en el resultado y las reservas de las entidades asociadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio y como reservas de consolidación (otro resultado global), respectivamente, teniendo en ambos casos como contrapartida el valor de la participación. Los cobros y/o devengo de dividendos posteriores a la adquisición se ajustan contra el importe de la participación.

En el caso de que la participación del Grupo en las pérdidas de una entidad asociada sea igual o superior al valor de su participación financiera, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, no se reconocerán pérdidas adicionales, a no ser que se haya incurrido en obligaciones, otorgado garantías o realizado pagos en nombre de la asociada, lo que supondría el registro de un pasivo financiero.

Si existen indicios de deterioro, la inversión se someterá a una prueba de deterioro de acuerdo con la NIC 36, como si fuera un activo individual, comparando su importe recuperable (el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes para su venta y su valor en uso) con su importe en libros. Con el fin de determinar el valor en uso de la inversión neta, se calculará una estimación de: i) su porcentaje del valor actual, descontado a una tasa correspondiente al coste medio ponderado del capital, de los flujos de efectivo futuros estimados que se prevé que genere la entidad asociada o el negocio conjunto, incluidos los importes procedentes de la enajenación última de la inversión; o ii) el valor actual, descontado a una tasa correspondiente al coste del capital, de los flujos de efectivo estimados futuros que se prevé obtener como dividendos de la inversión y de su enajenación última. La aplicación de uno u otro método debería dar el mismo resultado. Se medirá el importe recuperable de una inversión en una asociada o negocio conjunto para cada asociada o negocio conjunto a menos que la asociada o el negocio conjunto no genere entradas de efectivo a consecuencia de su uso continuado que sean en su mayor parte independientes de las entradas de efectivo del resto de activos del Grupo.

Las variaciones de participación en las que se mantenga la influencia significativa son consideraras una inversión adicional o una disposición parcial, registrado en este último caso, cualquier variación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Negocios conjuntos –

Se entiende por “Negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades participan en entidades multigrupo, realizan operaciones conjuntas o mantienen activos, de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes que comparten el control. El Grupo, mediante la aplicación de la NIIF 11 relativa a los Acuerdos conjuntos, procede a integrar las participaciones en sociedades controladas conjuntamente por el método de puesta en equivalencia y se incluyen en el epígrafe “Participaciones puestas en equivalencia” del balance de situación consolidado adjunto. La participación en el resultado neto de impuestos de estas sociedades figura en el epígrafe “Participación en resultado de sociedades puestas en equivalencia” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación al patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por los negocios conjuntos debido a que, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución, no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

En el Anexo I se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2025 se han producido las siguientes variaciones del perímetro de consolidación:

- Tal y como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2025, se ha producido una modificación en el régimen de adopción de decisiones sustantivas en la sociedad Arsel Atlantic, S.L.(en adelante Arsel), como consecuencia de la formalización de un acuerdo de gobernanza entre Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y la sociedad luxemburguesa BCP RE Lux Box Holding, S.à.r.l. (en adelante BCP). A partir de dicha fecha, ambas entidades ejercen de forma conjunta el control sobre Arsel Atlantic, S.L.

Como resultado de este cambio junto con la dilución derivada de las aplicaciones de capital descritas a continuación, la sociedad Arsel ha dejado de estar bajo el control exclusivo de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y ha pasado a clasificarse como una entidad asociada sobre la que se ejerce influencia significativa, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 28. En consecuencia, la participación en Arsel se contabiliza aplicando el método de puesta en equivalencia.

Asimismo, a la fecha de la pérdida del control se ha realizado una evaluación del valor razonable de la participación financiera mantenida, concluyéndose que no existen diferencias significativas respecto al porcentaje retenido sobre el valor neto de los activos previamente consolidados, dado que estos ya se encontraban registrados a su valor razonable. La inversión se presenta en el epígrafe “Inversiones en empresas asociadas” del balance consolidado (véase Nota 10).

Durante el ejercicio 2025 se han producido las siguientes ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por BCP.

- Con fecha 21 de enero de 2025 se ha incrementado el capital social en 5.111 euros y la prima de emisión en 1.095.032 euros. La participación del Grupo después de dicha ampliación de capital era del 64,51%

- Con fecha 27 de marzo de 2025 se ha incrementado el capital social en 9.292 euros y la prima de emisión en 1.990.811 euros. La participación del Grupo después de dicha ampliación de capital era del 56,45%

- Con fecha 10 de julio de 2025 se ha incrementado el capital social en 13.010 euros y la prima de emisión en 2.787.393 euros. La participación del Grupo después de dicha ampliación de capital era del 48,05%

- Con fecha 21 de octubre de 2025 se ha incrementado el capital social en 11.615 euros y la prima de emisión en 2.488.514 euros. La participación del Grupo después de dicha ampliación de capital es del 42.41%

Adicionalmente el 25 de febrero de 2025, una sociedad dependiente del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. suscribió un contrato de prestación de servicios denominado Management and Accounting Services Agreement (en adelante, el “Contrato de Servicios”) con la sociedad Arsel Atlantic, S.L. En virtud de dicho contrato, Renta Corporación Real Estate, S.A. se compromete a prestar servicios administrativos, contables y fiscales.

El contrato tiene carácter renovable de forma anual. Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha devengado ingresos por importe de 25 miles de euros derivados de este contrato.

Este contrato es adicional al contrato de gestión firmado el 7 de noviembre de 2024 entre la sociedad Renta Corporación Real Estate S.A. y Cabe Keep and Lock, S.A.U. Este contrato de gestión contemplaba la prestación de diversos servicios, entre los que se incluyeron los servicios administrativos, contables y fiscales, así como la originación en exclusiva de su negocio inmobiliario incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión y de desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector de instalaciones de auto almacenamiento (Self Storage). Durante el ejercicio 2025 se han devengado ingresos por importe de 455 miles de euros por dichos conceptos.

– El 4 de septiembre de 2025, el Grupo adquirió el 10% restante del capital social de Morlin Properties, S.L. (en adelante Morlin), por un importe total de 300 euros, satisfecho mediante transferencia bancaria. Como resultado de esta operación, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo ostenta el 100% del capital social de dicha sociedad, con la correspondiente reducción de los socios minoritarios.

En el ejercicio 2024 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo:

– Con fecha 22 de marzo de 2024, la sociedad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. llevó a cabo una aportación no dineraria de ciertos activos inmobiliarios en favor de la sociedad dependiente New Cabe Keep and Lock, S.L. (Sociedad Unipersonal). Por su parte, con fecha 15 de julio de 2024, las respectivas Juntas de Socios aprobaron la fusión de la sociedad dependiente Cabe Keep and Lock S.A.U., como sociedad absorbente, y la sociedad dependiente New Cabe Keep and Lock, S.L. (Sociedad Unipersonal) como sociedad absorbida.

- Con fecha 5 de noviembre de 2024, la sociedad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., adquirió el 100% de la sociedad Arsel Atlantic, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 3.000 euros. En este sentido, se procedió a la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de Cabe Keep and Lock, S.A.U. mantenidas por Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. en favor de la sociedad consolidada Arsel Atlantic, S.L. Dicha operación se llevó a cabo renunciando a la aplicación del régimen especial de las operaciones de reestructuración recogido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

  La información requerida por la normativa fiscal vigente se encuentra detallada en las cuentas anuales de las sociedades intervinientes.

- Con fecha 7 de noviembre de 2024, la sociedad consolidada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. firmó un acuerdo con la sociedad luxemburguesa BCP por el que vende el 30% de las participaciones mantenidas sobre la sociedad consolidada Arsel Atlantic, S.L. por importe de 4.775 miles de euros. Adicionalmente, en esta misma fecha, se firmó un acuerdo denominado Investment and Sahareholders' Agreement (en adelante, "el Acuerdo de Inversión") entre BCP, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y Arsel Atlantic, S.L. y un contrato denominado Asset Management Agreement (en adelante, "Contrato de Gestión") entre Renta Corporación Real Estate, S.A. y Cabe Keep and Lock, S.A.U.El Acuerdo de Inversión contemplaba que BCP aporte hasta 35 millones de euros mediante futuras aportaciones de capital siempre que se identifiquen oportunidades de inversión alineadas con el plan estratégico. Al cierre del ejercicio 2024 las decisiones relevantes en Arsel Atlantic, S.L. se adoptaban por mayoría simple en la junta de socios, siendo el consejo de administración, al cierre del ejercicio, paritario con voto dirimente para Renta Corporación ES, S.A.U. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante estimaron que mantenían el control sobre Arsel Atlantic, S.L., habiendo registrado el efecto de dicha transacción como una operación con minoritarios con cargo al patrimonio neto por importe negativo de 1.441 miles de euros.

Por su parte en 2024, el Contrato de Gestión contemplaba la prestación de diversos servicios, entre los que se incluyeron los servicios administrativos, contables y fiscales, así como la originación en exclusiva de su negocio inmobiliario incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión y de desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector de instalaciones de auto almacenamiento (Self Storage). Desde la firma del Contrato de Gestión, el 7 de noviembre de 2024 y hasta el cierre de ejercicio 2024 se devengaron ingresos por importe de 60 miles de euros por dichos conceptos.

g) Situación financiera y principio de empresa en funcionamiento

La actividad económica global ha mostrado una notable resiliencia en el ejercicio 2025, a pesar de continuar marcado por persistentes tensiones geopolíticas y comerciales Esta actividad ha sido impulsada principalmente por la relajación de las políticas monetarias, destacando la contención de los tipos de interés por parte de los principales bancos centrales.

En el ámbito de la eurozona, tras un ciclo de endurecimiento monetario iniciado en julio de 2022, el Banco Central Europeo (BCE) ha implementado reducciones consecutivas de los tipos de interés de financiación durante 2025. Estas medidas han llevado el tipo de depósito desde el 2,90% en enero de 2025 hasta el 2.15% en junio de 2025. Desde entonces se ha mantenido los tipos estables para el resto del 2025. Además, se han hecho ajustes en las políticas monetarias para apoyar el crecimiento económico por parte del Banco Central Europeo, manteniendo la tasa de depósito en el 2.0% al cierre de diciembre, sosteniendo un entorno favorable para la inversión.

En el marco nacional, la economía española ha superado las expectativas, mostrando una notable solidez, siendo así que el Banco de España ha confirmado un crecimiento del PIB anual del 2,9%, acelerándose respecto a la Eurozona gracias a la robustez de la demanda interna y a un sector turístico que ha registrado sus máximos históricos, con más de 92 millones de visitantes. De cara al próximo año, se espera una normalización del crecimiento del PIB en el entorno del 2,2%, sustentada en la estabilidad de precios y la fortaleza del mercado laboral.

Por otro lado, en 2025 la inversión inmobiliaria en España ha experimentado una recuperación significativa. Tras el ajuste de valoraciones de ejercicios previos, el sector ha recuperado el pulso registrando un incremento del 31% en comparación con 2024. Sin embargo, el mercado continúa enfrentando retos estructurales, como la aplicación de la Ley de Vivienda, que ha seguido impactando en la disponibilidad de producto en el mercado de alquiler, manteniendo una presión constante sobre los precios.

Este entorno macroeconómico favorable ha permitido incrementar significativamente el volumen de transacciones e inversión durante el ejercicio 2025. La reducción progresiva de los tipos de interés, junto con la mejora de las condiciones de financiación y el dinamismo de la economía española, han facilitado la materialización de operaciones contempladas en el plan estratégico de la Sociedad.

En este contexto, se ha logrado consolidar los vehículos de inversión patrimonial e impactar positivamente en la rotación de la cartera de negocio transaccional. Todo ello ha permitido mejorar el margen operativo y, en consecuencia, el resultado del ejercicio. La ejecución de estas operaciones ha reforzado la posición competitiva de la Sociedad en sus principales lineas de actividad

La rentabilidad y la liquidez han continuado siendo prioridades estratégicas para la Dirección. En línea con esta política, las previsiones de tesorería han sido objeto de seguimiento periódico y detallado por parte de la Dirección y de los miembros del Consejo de Administradores, con el objetivo de garantizar una adecuada planificación financiera, anticipar necesidades de capital y preservar la solvencia de la Sociedad de un entono aún marcado por cierta volatilidad. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene un pasivo corriente por importe de 6.980 miles de euros, de los cuales 5.280 miles de euros con vencimiento en el corto plazo, principalmente vinculados a la materialización de proyectos.

Durante el ejercicio 2025, las operaciones financieras ejecutadas por el Grupo han estado orientadas a fortalecer su posición de liquidez y optimizar la estructura de capital. En este sentido, se ha logrado una reducción significativa de la deuda corporativa, lo que ha contribuido directamente a la mejora de los indicadores de solvencia y a la disminución del riesgo financiero.

Como resultado, el apalancamiento financiero del Grupo se ha reducido de forma relevante, reforzando la capacidad de inversión y facilitando el acceso a nuevas fuentes de financiación en condiciones más favorables, en un entorno de tipos de interés en descenso. Esta estrategia ha sido clave para consolidar una posición financiera más robusta y sostenible a largo plazo.

La gestión de la tesorería se realiza de forma consolidada en el seno del Grupo, del cual la Sociedad Dominante actúa como entidad cabecera. Esta estructura permite optimizar los recursos financieros, centralizar la planificación de liquidez y mejorar la eficiencia operativa en la gestión de pagos y cobros.

El plan de tesorería previsto para el ejercicio 2026 contempla un volumen de operaciones alineado con los ejercicios anteriores, manteniendo una política prudente de liquidez y control de riesgos financieros. Entre las principales actuaciones previstas se incluye la desinversión de activos registrados en el epígrafe de "Existencias" y "Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta" al 31 de diciembre de 2025, lo que permitirá reforzar aún más la posición de caja.

De dicho plan se desprende que la Sociedad Dominante y el Grupo cuentan con capacidad suficiente para atender sus compromisos financieros y operativos en el corto plazo, apoyada por una estructura de financiación estable, una adecuada planificación de flujos de efectivo y una posición de liquidez que se considera sólida en el contexto económico actual.

El plan estratégico 2026–2030, aprobado por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2026, se orienta a consolidar la posición de la Sociedad en el mercado, contemplando:

a) Incrementar el margen operativo del Grupo Renta Corporación a través de su negocio transaccional a partir del aumento en el tamaño medio de las operaciones.

b) Incrementar la actividad del negocio patrimonial como consecuencia del aumento del nivel de inversión que se espera gestionar en el ejercicio 2026 y siguientes, derivado del mayor volumen de las nuevas líneas dedicadas a la gestión de activos, tanto propios como ajenos. En esta línea se enmarcan las inversiones y gestión realizadas en los últimos ejercicios para la consolidación de los vehículos Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., que a su vez es socio único de Wellder Alfa, S.A.U., y Arsel Atlantic, S.L., que a su vez es socio único de Cabe Keep and Lock, S.A.U., habiéndose producido la entrada de un nuevo socio inversor en el accionariado de la primera el 7 de noviembre de 2024. Además, el plan contempla la entrada en funcionamiento de un nuevo vehículo de vivienda asequible en el ejercicio 2026, cuyas bases iniciales se han trabajado a lo largo de 2025, y del que se espera una contribución creciente al resultado en los próximos ejercicios

c) Optimización de los costes de estructura de acuerdo con el nivel de actividad previsto.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento tomando en consideración el presupuesto y el plan de tesorería para el ejercicio 2026.

Con ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo dispone de cimientos sólidos y de una equilibrada posición financiera que le permitirá aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro.

h) Comparación de la información

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

i) Elementos recogidos en varias partidas

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

j) 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.

k) Corrección de errores

En la elaboración de las 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. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante - Beneficio / (Pérdida)	**1.041**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	241
A dividendos	800
Total distribuido	**1.041**

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como por las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Pueden ser de "vida útil indefinida" cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del periodo durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas, o de "vida útil definida", en los restantes casos.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que estas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, proceder en consecuencia.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de esta, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales.

Aplicaciones informáticas –

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos. 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 de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal, durante un periodo de cuatro años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra inicialmente a precio de adquisición o coste de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como costes del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos que las sociedades del Grupo realizan para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén, y los costes de fabricación, aplicados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias. Los costes activados por dicho concepto se presentan minorando el epígrafe "Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización, determinados en función de los años de la vida útil estimada.

Las vidas útiles promedio de los distintos elementos del Grupo se detallan a continuación:

	Coeficiente
Instalaciones y mobiliario	10%
Equipos para procesos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10-16%

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor contable de los activos no es inferior al valor recuperable de los mismos, calculando este en base a los flujos de caja descontados futuros que generan dichos activos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el ingreso de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

c) Deterioro del valor del inmovilizado intangible y material

El Grupo revisa anualmente los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor.

Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor, si la hubiera. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Los activos intangibles con una vida útil indefinida o aquellos en los que no se ha iniciado la amortización son sometidos a prueba de deterioro de valor al menos a cierre de cada ejercicio anual y, en todo caso, con anterioridad a dicho cierre si existen indicios al respecto.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados. Si se estima que el importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente, se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa hasta 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 de valor para el activo o la unidad generadora de efectivo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Derechos de uso

Los contratos de arrendamiento se contabilizan en base a la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, salvo en aquellos casos en que el contrato se refiera a un activo de bajo valor o el plazo del contrato sea de un año o menos, el arrendatario deberá:

- Reconocer un pasivo financiero equivalente al valor actual de los pagos fijos a realizar durante el plazo del arrendamiento, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.

- Reconocer en el balance de situación consolidado un activo por el derecho de uso del activo correspondiente, que se valorará tomando como referencia el importe del pasivo financiero asociado, y al que se añadirán los gastos directos incurridos para realizar el contrato, los pagos que se hayan realizado por anticipado, así como los costes de desmantelamiento futuros.

- Reflejar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada la amortización del activo reconocido y la carga financiera anual asociada al pasivo financiero (juntos, estos dos componentes reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el gasto de arrendamiento asociado a los pagos fijos). La vida útil de estos activos se determina de acuerdo con la duración o vigencia de los correspondientes contratos de arrendamiento.

- Reflejar, tanto en el balance de situación consolidado como en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el efecto impositivo asociado a la diferencia existente entre los criterios de la NIIF 16 y los aplicables a efectos fiscales.

En aquellos casos en que los contratos de arrendamiento hayan sido asumidos en el contexto de una combinación de negocios, el pasivo por arrendamiento se valorará por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición del negocio. El activo por derecho de uso se registrará por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Los activos asociados a los derechos de uso estarán sujetos a las correspondientes pruebas de deterioro, al igual que el resto de los activos de vida útil definida.

En relación con el estado de flujos de efectivo consolidado, los pagos de efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento se clasificarán dentro del epígrafe "Flujos de efectivo de las actividades de financiación".

Activos con uso no residencial –

Durante el ejercicio 2024, el Grupo formalizó dos contratos de arrendamiento con opción de compra de locales que fueron reacondicionados como trasteros urbanos en distintas ciudades de España. Los locales fueron arrendados vacíos, encargándose el Grupo de las obras de adecuación.

Los derechos de uso referidos a los citados locales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler se presentaron a su valor razonable a la fecha de cierre de dicho periodo y no fueron objeto de amortización anual. Las variaciones en su valor razonable se reconocieron en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024, dentro del epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso”.

El Grupo determinó el valor razonable de estos derechos de uso, basándose en valoraciones realizadas por expertos independientes. A 31 de diciembre de 2024, dichas valoraciones fueron efectuadas por la sociedad Instituto de Valoraciones, S.A., en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de estos derechos de uso durante el ejercicio 2024 consistió en el método de descuento de flujos de caja Para cada activo se estimó una renta media de alquiler por metro cuadrado, en función del tipo de trastero y su superficie, considerando rentas de mercado obtenidas mediante estudios comparativos de oferta en zonas equivalentes, con un crecimiento constante de rentas del 2% en el ejercicio 2024.

El cálculo se desarrolló con un horizonte temporal de diez años, por considerarlo razonable para alcanzar un nivel estabilizado de ingresos y rentabilidad. El valor terminal se ha calculó mediante la capitalización de la renta neta del último año proyectado, utilizando una tasa de salida adecuada al perfil de riesgo del activo y a las condiciones del mercado inmobiliario en la fecha de valoración. A 31 de diciembre de 2024, la tasa de descuento aplicada fue del 7,50%.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo no mantiene derechos de uso no residencial debido a la variación de perímetro (Nota 2 f y 10).

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad del valor razonable del ejercicio 2024 considerando las variables que podían tener mayor impacto sobre la valoración de estos derechos de uso, como son las rentas y la tasa de descuento:

31 de diciembre de 2024

	Rentas		Tasa de descuento	
Tipo	-5,0%	+5,0%	-0,5%	+0,5%
Derechos de uso	(249)	249	298	(259)
Total	**(249)**	**249**	**298**	**(259)**

e) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias, tanto las mantenidas directamente por la Sociedad Dominante como por las sociedades participadas por ésta, tanto las entidades controladas como aquellas en las que mantienen influencia significativa, se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se producen, registrándolos en el epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina anualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado de forma que, a cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. En el ejercicio 2025, las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Accode Business Influencers, S.L. (Accode Business Influencers, S.L. e Instituto de Valoraciones, S.A. en el ejercicio 2024). Por su parte, las inversiones inmobiliarias mantenidas por el subgrupo del que es sociedad cabecera Arsel Atlantic, S.A., han sido valoradas al 31 de diciembre de 2025 por los expertos independientes detallados en la Nota 10. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024 ha consistido, mayoritariamente, en la aplicación del método de descuento de flujos de caja.

Activos residenciales en renta –

En relación con el método de descuento de flujos de caja aplicado para los activos residenciales en renta, y salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica sobre un horizonte de 50 años. Dicha metodología no difiere significativamente del descuento de flujos de caja de los contratos actuales de alquiler y la estimación de un valor final de salida. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos y el calendario de actualizaciones de la renta, los vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. Para cada edificio se consideran ocupaciones medias, periodos de arrendamiento y periodos de comercialización de acuerdo con las condiciones del mercado, considerando la calidad y la ubicación del inmueble.

La rentabilidad de salida, o índice de capitalización final adoptado en cada caso, se refiere no solo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a las tasas de descuento, se utilizan las tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan estos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa utilizada para descontar los flujos de caja que dependen, principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, así como de la calidad técnica del activo, del tipo de inquilino y del grado de ocupación, entre otros.

El cálculo se desarrolla teniendo en cuenta un horizonte temporal, de los contratos de alquiler, sin considerar perpetuidad y contemplándose una reforma integral de cada unidad a la finalización de los contratos, así como la situación arrendaticia de cada vivienda con una tasa de crecimiento de rentas del 2,5% anual para el ejercicio 2025 (2,5% anual en el ejercicio 2024). A la finalización del estudio se considera un valor residual del edificio a partir del valor presente revisado con una tasa del 2,5% y una tasa de descuento del 5,5% para el ejercicio 2025 (tasa del 2,5% y una tasa de descuento del 6,25% en el ejercicio 2024). Asimismo, para las viviendas con

contrato indefinido se ha considerado la fecha en la que el último subrogado alcance la esperanza de vida en España como fecha de liberación.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como son la renta de alquiler y la tasa de descuento:

31 de diciembre de 2025

	Rentas		Tasa de descuento	
Tipo	-5,0 %	+5,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Inversión inmobiliaria	(64)	64	465	(331)
Total	**(64)**	**64**	**465**	**(331)**

31 de diciembre de 2024

	Rentas		Tasa de descuento	
Tipo	-5,0 %	+5,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Inversión inmobiliaria	(202)	121	754	(572)
Total	**(202)**	**121**	**754**	**(572)**

Activos con uso no residencial –

Durante los ejercicios 2024 y anteriores el Grupo venía adquiriendo varios activos de uso distinto al residencial. Por un lado, el Grupo tenía en propiedad locales que fueron reacondicionados como trasteros urbanos en distintas ciudades de España, principalmente Madrid y Barcelona. Los locales fueron adquiridos vacíos, encargándose el Grupo de las correspondientes obras de adecuación.

– Para los locales acondicionados se aplicó el método de descuentos de flujos de caja, se consideró una renta media de alquiler por m2 mes a partir de las rentas de mercado estimadas, por cada tipo de trastero en función de su superficie, a partir del estudio de mercado de la oferta de activos de las mismas características, en las mismas zonas o zonas similares, con un crecimiento constante de rentas del 2% en el ejercicio 2024.

  El cálculo se desarrolló con un horizonte temporal de diez años, por considerarlo un periodo razonable para la estimación de proyecciones y suficiente para que el activo lograra un nivel estabilizado de crecimiento y ganancias que luego se irían actualizando a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado.

  Como valor terminal del activo al final del ejercicio 2024, se adoptó el valor de salida mediante la capitalización de la renta neta del último año a una rentabilidad de salida considerada adecuada al nivel de riesgo para el activo en el momento en el que se calcula este valor terminal, acorde a las características particulares del inmueble y las condiciones del mercado inmobiliario. A 31 de diciembre de 2024 las tasas de descuento consideradas, teniendo en cuenta la reducción de los tipos de interés y la consolidación del negocio de trasteros urbanos, oscilaron entre el 5,80% y el 7,50% en función del inmueble.

– Para los locales que para el ejercicio 2024 estaban en proceso de acondicionamiento o con reforma no iniciada, se utilizaron los métodos de comparación, consistente en documentar transacciones recientes, así como ofertas disponibles en la zona de influencia de los activos valorados y/o tasaciones de acuerdo con la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de febrero y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados.

En el ejercicio 2025, el Grupo no mantiene inversiones activas de uso distinto al residencial, esto debido a la variación de perímetro (descritas en las Notas 2 f y 10). En consecuencia, no se presentan Inversiones inmobiliarias en este tipo de activos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2025.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad del ejercicio 2024, considerando las variables que podían tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como fueron las rentas y la tasa de descuento:

31 de diciembre de 2024

	Rentas		Tasa de descuento	
Tipo	-5,0 %	+5,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Inversión inmobiliaria	(1.773)	1.773	2.240	(1.933)
Total	**(1.773)**	**1.773**	**2.240**	**(1.933)**

f) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

En los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Valoración inicial –

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Clasificación y valoración posterior –

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración, que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales. La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

b) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado.

c) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado: se trata de los instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el estado del resultado global consolidado, a excepción de los dividendos de dichas inversiones, que se reconocerán en el resultado del periodo. Por lo tanto, no se reconocen pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo hayan vencido o se hayan transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros, y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de esta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de las cuentas a cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para las que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada. En este contexto, el Grupo utiliza una matriz de provisiones para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales que considera su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada como proceda de acuerdo con lo establecido en la norma en vigor para estimar las pérdidas crediticias de sus cuentas a cobrar. La información histórica que se obtenga se ajusta considerando variables de mercado y las previsiones sobre estas a fecha de cálculo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, ajustado por los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

El tipo de interés efectivo se utiliza para calcular el coste amortizado de un pasivo financiero y para asignar los gastos por intereses durante el periodo de vida del pasivo financiero a coste amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos en efectivo, incluidos los costes de transacción, durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un periodo más corto.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a 12 meses.

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

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se corresponden, principalmente, con pasivos financieros mantenidos para negociación. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se miden a valor razonable, reconociendo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cualquier ganancia o pérdida que surja de cambios en el valor razonable.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier

comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance de situación consolidado deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

g) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización no ajustados, en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos no incluidos en el nivel 1, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.

- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derechos de uso	—	—	—
Inversiones inmobiliarias	—	—	1.641
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	2.791	—	—
Activos clasificados como mantenidos para la venta	—	—	2.434
Total activos	**2.791**	**—**	**4.075**

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derechos de uso	—	—	3.985
Inversiones inmobiliarias	—	—	35.095
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	3.406	—	—
Activos clasificados como mantenidos para la venta	—	—	5.307
Total activos	**3.406**	**—**	**44.387**

h) Activos clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados

Los activos no corrientes, o grupos enajenables de elementos, se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Dichos activos deben estar disponibles para su venta inmediata y dicha venta se ha de considerar altamente probable y materializarse en un plazo no superior a 12 meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

Se valoran de acuerdo con la norma de valoración, aplicable en cada caso, a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor. En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4-e, en la determinación del valor razonable de los citados activos, el informe de valoración realizado por un tercero experto independiente contempla dicho aspecto.

Los activos no corrientes, incluidos aquellos que son parte de un grupo enajenable, no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta, no obstante, continuarán reconociéndose tanto los intereses como otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta.

Los activos no corrientes, o grupos enajenables de elementos, se presentan en el balance de situación consolidado de forma separada del resto de los activos, dentro del epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta”. Los pasivos que formen parte de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, se presentarán también en el balance de situación consolidado de forma separada de los otros pasivos, dentro del epígrafe “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta”. Estos activos y pasivos no se compensarán ni se presentarán como un único importe.

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

i) Existencias

Las existencias, constituidas por proyectos en curso e inmuebles terminados, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras estas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando estas tengan una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción de contratos de opción de compra se registran como "Opciones de compra" dentro del epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de estas. La adquisición de derechos de opción de compra sobre inmuebles constituye la forma habitual del Grupo para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

El Grupo reconoce correcciones valorativas de las existencias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto tras su activación se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros, el Grupo reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo.

El Grupo determina el valor neto de realización de sus existencias periódicamente a través de valoraciones realizadas, mayoritariamente, de forma interna. Las valoraciones internas se efectúan tomando en consideración el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, así como los principales costes de venta, que principalmente consisten en comisiones que están acordadas para cada finca.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, determinados activos del Grupo fueron valorados externamente por empresas independientes especializadas. En el ejercicio 2025, la valoración fue realizada por Accode Business Influencers, S.L., mientras que en el ejercicio 2024 intervinieron Accode Business Influencers, S.L. y Gloval Valuation, S.A.U. Las metodologías de valoración aplicadas ha sido el método residual dinámico, consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo; el método de actualización de rentas; y la metodología de reemplazamiento.

Las tasas de descuento consideradas en el ejercicio 2025 fueron del 20%, mientras que en el ejercicio 2024 se aplicaron tasas de descuento del 20% y del 10,36%.

Los informes de valoración fueron elaborados conforme a los principios y métodos establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido, así como de acuerdo con la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, modificada por las órdenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, y siguiendo los principios de valoración generalmente aceptados.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el periodo medio de explotación determinado para cada segmento de negocio, que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas (Nota 4-k).

j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

En este sentido, se consideran “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” la tesorería del Grupo y los 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.

k) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de los distintos proyectos del Grupo y la realización de estos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, excepto para el epígrafe “Existencias”, que se clasifican como activos corrientes al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo; y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo.

Asimismo, las deudas con acreedores financieros se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atenderlas en un plazo superior a 12 meses a partir del cierre del ejercicio. También se clasifican como corrientes, con independencia de su vencimiento, los activos y pasivos que cumplan las condiciones para ser presentados en los epígrafes "Activos clasificados como mantenidos para la venta” y “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta”.

l) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian 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 ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen. Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo, que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de las condiciones establecidas por las NIIF.

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, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese –

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por lo tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido.

Pagos basados en acciones –

La Sociedad Dominante tiene concedidos diversos planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados con fechas 13 de mayo de 2020, 3 de mayo de 2022, 24 de febrero de 2023, 11 de mayo de 2023, 29 de mayo de 2024 y 28 de mayo de 2025 por el Consejo de Administración (Nota 16).

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión, siendo este el valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en el momento del acuerdo del plan. Si, por el contrario, se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de estos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

n) Impuesto sobre Sociedades

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Atendiendo a la naturaleza de determinados activos y pasivos por impuesto diferido, el Grupo ha determinado que dichos impuestos sean mostrados en el balance de situación consolidado adjunto por su saldo neto.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras que permitan poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a estos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación consolidado adjunto y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros, estableciendo las sociedades que conforman el Grupo un horizonte temporal finito para la recuperación de estos sobre la base de las mejores estimaciones realizadas (Nota 18).

Con motivo de la presentación de la solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de marzo de 2013 (Nota 1), el Grupo perdió el derecho a la tributación consolidada por el Impuesto sobre Sociedades por lo que pasó a tributar cada sociedad de forma individual.

o) Ingresos y gastos

De acuerdo con la NIIF 15, como norma general, el Grupo reconoce los ingresos de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

En cuanto a los ingresos por ejecución y venta de proyectos "llave en mano", estos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Dicho tipo de interés descuenta la estimación prevista de los futuros ingresos a recibir por el activo financiero en cuestión.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho a recibir el pago de estos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

Venta de bienes inmuebles y contratos de promoción delegada "llave en mano" –

Las ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble, siempre y cuando así se haya transferido al comprador el control sobre la propiedad de los bienes.

El Grupo puede vender un inmueble con el compromiso de realización de algunas obras sobre este, ocupándose de su contratación, coordinación y supervisión, estando su coste incluido en el precio de venta acordado. En estos casos, el reconocimiento de la venta se realizará en el momento de materialización o cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales separadamente identificadas. Tanto en los casos de ventas como de eventuales permutas, si existen condiciones suspensivas al reconocimiento de ingresos, este quedará diferido hasta el momento en que estas se cumplan y la permuta o compraventa queden definitivamente perfeccionadas.

Los gastos se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento del pago de estos. El coste de ventas se reconoce en el periodo en el que la correspondiente venta del bien se produce.

En relación con los ingresos derivados de la ejecución y venta de proyectos “llave en mano” para terceros y, siempre y cuando se pueda hacer una estimación fiable del resultado de un contrato de ejecución de proyecto, los ingresos y los gastos se reconocen por referencia al estado de realización de la actividad del contrato en la fecha del balance de situación. Dicho estado se mide por la proporción que representan los costes del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de costes del contrato, excepto en caso de que dicha proporción no sea representativa del estado de realización. Las variaciones en el alcance del contrato y las reclamaciones se incluyen en la medida en que hayan sido acordadas con el cliente.

Cuando no se puede hacer una estimación fiable del resultado de un contrato de ejecución de proyecto, los ingresos derivados de dicho contrato se reconocen en la medida de los costes del contrato incurridos que probablemente se recuperen. Los costes del contrato se reconocen como gastos en el periodo en que se incurren. Cuando es probable que el total de costes del contrato sea superior al total de ingresos del contrato, la pérdida prevista se reconoce como gasto inmediatamente.

Por último, si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por el Grupo.

Prestación de servicios –

El Grupo presta servicios de asesoramiento tanto en la venta como en la adquisición de activos inmobiliarios como pisos, edificios y terrenos; y recibe ingresos en concepto de alquiler de sus fincas de propiedad y por el asesoramiento prestado. Sin embargo, dado que la actividad principal del Grupo es la adquisición de activos para su transformación y posterior venta y no con propósitos patrimonialistas, este no considera inversiones inmobiliarias aquellos inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio, o bien que se encuentran en el proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, por ejemplo, inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano, o para desarrollarlos y revenderlos. En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos solo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

En relación con los servicios de asesoramiento derivados de los contratos de gestión de vehículos inmobiliarios que incluyen honorarios, entre otros, por (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos el vehículo o el propio vehículo, estos se registran de acuerdo con un criterio de devengo.

Los ingresos de contratos derivados de la prestación de servicios de alquiler se reconocen a las tarifas estipuladas en el contrato y de forma lineal durante el periodo de duración del contrato.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

– Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por estos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

– Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

– Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes 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.

q) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

r) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

5. Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor a cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	**2.510**	**3.307**
- procedente de actividades continuadas	2.510	3.307
	N.º de acciones	N.º de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles) (*)	32.429	32.306
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles) (*)	32.429	32.306
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	**0,08**	**0,10**
- procedente de actividades continuadas	0,08	0,10

(*) De acuerdo con la normativa vigente se excluyen de este cálculo las acciones propias.

6. Información financiera por segmentos

El Grupo, con motivo de su plan de negocio, distribuye sus actividades en dos unidades de negocio:

– El negocio transaccional se refiere a todos los inmuebles para los que, en el curso normal de sus operaciones, el Grupo ejecuta una compraventa o realiza una prestación de servicios.

– El negocio patrimonial contempla aquellas fincas en rendimiento que el Grupo gestiona, propias o a través de vehículos de inversión.

A efectos de segmentos geográficos, el Grupo opera exclusivamente en el mercado nacional.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes han representado un 2% y un 11%, respectivamente, de los ingresos procedentes de las actividades ordinarias del Grupo (Nota 20). Los ingresos correspondientes al ejercicio 2025 se han reconocido hasta el mes de julio, fecha en la que se formalizó la venta de dicha inversión (Nota 11).

Por otro lado, durante el ejercicio 2025 y 2024, Wellder Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha supuesto un 3% y un 7% de los ingresos procedentes de las actividades ordinarias del Grupo, respectivamente (Nota 20).

Al cierre del ejercicio 2025, ningún cliente supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias del Grupo. No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2025 y 2024.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades para los epígrafes del balance de situación consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntos, para los ejercicios 2025 y 2024, en miles de euros:

Ejercicio 2025

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmovilizado intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	—	2.513	522	3.035
Inversiones financieras largo plazo	—	20.733	86	20.819
Activos por impuesto diferido	—	—	26.020	26.020
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**—**	**23.246**	**26.628**	**49.874**
Activos clasificados como mantenidos para la venta	2.434	—	—	2.434
Existencias	8.186	—	11	8.197
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.526	359	388	2.273
Inversiones financieras a corto plazo	79	909	(35)	953
Tesorería	—		8.514	8.514
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**12.225**	**1.268**	**8.878**	**22.371**
TOTAL ACTIVO	**12.225**	**24.514**	**35.506**	**72.245**
PATRIMONIO NETO	**—**	**—**	**62.933**	**62.933**
Deudas no corrientes	—	1.259	—	1.259
Pasivo por impuesto diferido	—	195	—	195
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**—**	**1.454**	**—**	**1.454**
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	205	—	—	205
Deudas corrientes	2.997	264	—	3.261
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	2.482	194	1.716	4.392
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**5.684**	**458**	**1.716**	**7.858**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**5.684**	**1.912**	**64.649**	**72.245**

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Otros	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:					
Importe neto de la cifra de negocios	42.838	2.538	—	—	45.376
Otros ingresos de explotación	209	31	26	—	266
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(31.378)	—	—	—	(31.378)
Gastos de personal	(4.778)	(878)	—	—	(5.656)
Otros gastos de explotación	(1.797)	(238)	(2.211)	—	(4.246)
Amortización del inmovilizado	—	—	(474)	—	(474)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	(824)	—	(2)	—	(826)
Resultado consolidado de explotación	**4.270**	**1.453**	**(2.661)**	**—**	**3.062**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(161)	—	—	—	(161)
Ingresos financieros	—	2	110	—	112
Gastos financieros	(1.253)	—	(79)	—	(1.332)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	—	66	—	—	66
Participación en resultados por puesta en equivalencia	—	1.276	—	—	1.276
Resultado consolidado antes de impuestos	**2.856**	**2.797**	**(2.630)**	**—**	**3.023**
Impuestos sobre beneficios	—	—	(513)	—	(513)
Resultado consolidado del ejercicio	**2.856**	**2.797**	**(3.143)**	**—**	**2.510**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial	Alquileres	Total
Importe neto de la cifra de negocios	41.039	1.575	2.538	224	45.376

Ejercicio 2024

	Transaccional	Patrimonial	No asignable	Total
Inmovilizado intangible, material, derechos de uso e inversiones inmobiliarias	—	40.100	1.129	41.229
Inversiones financieras largo plazo	—	3.417	86	3.503
Activos por impuesto diferido	293	—	27.190	27.483
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**293**	**43.517**	**28.405**	**72.215**
Activos clasificados como mantenidos para la venta	5.307	—	—	5.307
Existencias	21.287	7	—	21.294
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	664	984	1.315	2.963
Inversiones financieras a corto plazo	64	920	—	984
Tesorería	—	—	3.485	3.485
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**27.322**	**1.911**	**4.800**	**34.033**
TOTAL ACTIVO	**27.615**	**45.428**	**33.205**	**106.248**
PATRIMONIO NETO	**—**	**—**	**67.460**	**67.460**
Deudas no corrientes	—	8.028	—	8.028
Otros pasivos financieros	—	1.866	—	1.866
Pasivo por impuesto diferido	—	3.916	—	3.916
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**—**	**13.810**	**—**	**13.810**
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	819	—	—	819
Deudas corrientes	10.639	716	6.880	18.235
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	4.082	721	1.121	5.924
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**15.540**	**1.437**	**8.001**	**24.978**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**15.540**	**15.247**	**75.461**	**106.248**

	Transaccional	Patrimonial	Otros	No asignable	Total
OPERACIONES CONTINUADAS:					
Importe neto de la cifra de negocios	19.659	6.059	—	—	25.718
Otros ingresos de explotación	—	—	747	—	747
Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	(12.641)	—	—	—	(12.641)
Gastos de personal	(4.154)	(1.719)	—	(680)	(6.553)
Otros gastos de explotación	(1.295)	(1.608)	(1.290)	(2.671)	(6.864)
Amortización del inmovilizado	—	(7)	—	(524)	(531)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias	(170)	—	—	—	(170)
Resultado consolidado de explotación	**1.399**	**2.725**	**(543)**	**(3.875)**	**(294)**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(237)	8.420	—	—	8.183
Ingresos financieros	10	3	—	39	52
Gastos financieros	(703)	(428)	—	(1.859)	(2.990)
Resultado consolidado antes de impuestos	**469**	**10.720**	**(543)**	**(5.695)**	**4.951**
Impuestos sobre beneficios	—	—	—	(855)	(855)
Resultado consolidado del ejercicio	**469**	**10.720**	**(543)**	**(6.550)**	**4.096**

	Ventas de inmuebles	Gestión de proyectos inmobiliarios	Gestión patrimonial	Total
Importe neto de la cifra de negocios	18.328	1.331	6.059	25.718

7. Derechos de uso

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Alquiler de oficinas y locales		Elementos de transporte		Total
	Coste	Amortización	Coste	Amortización	
Saldo a 1 de enero de 2024	**5.351**	**(335)**	**243**	**(154)**	5.105
Altas y dotaciones	380	(212)	—	(35)	133
Bajas	(505)	—	—	—	(505)
Variaciones de valor	272	—	—	—	272
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**5.498**	**(547)**	**243**	**(189)**	**5.005**
Altas y dotaciones	74	(185)	34	(21)	(98)
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2-f)	(4.232)	215	(169)	152	(4.034)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**1.340**	**(517)**	**108**	**(58)**	**873**

Durante el ejercicio 2025, los derechos de uso registrados corresponden fundamentalmente a los contratos de alquiler de las oficinas ubicadas en Madrid y Barcelona y a los alquileres de varios vehículos.

Durante el ejercicio 2024, los derechos de uso registrados bajo NIIF 16, fueron fundamentalmente los contratos de alquiler a locales arrendados con opción de compra que estaban siendo reacondicionados como trasteros urbanos y a los alquileres. Así mismo, el movimiento más significativo en este epígrafe se debió al traslado de la oficina del Grupo en Madrid, reconociéndose el nuevo contrato de arrendamiento y dando de baja el correspondiente al inmueble anterior.

Durante el ejercicio 2024, esta partida registró una variación positiva en el valor razonable de estos derechos de uso por importe 272 miles de euros en el ejercicio 2024, determinada con base en valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2024 (Nota 4-d).

Para la determinación de los pasivos por arrendamiento conforme a la NIIF 16, el Grupo ha considerado los pagos contractuales comprometidos durante la vigencia inicial de los contratos, sin incluir posibles prórrogas. El tipo de interés incremental aplicado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido del 5,12%.

No existen flujos de efectivo futuros significativos a los que el Grupo esté expuesto como arrendatario que no estén reflejados en la medición de los pasivos por arrendamiento. Asimismo, el Grupo no ha optado por la aplicación de la exención práctica que permite contabilizar de forma conjunta una cartera de arrendamientos conforme a la NIIF 16.

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**24.285**
Adiciones	3.111
Traspasos a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 12)	365
Bajas	(815)
Variaciones de valor	8.149
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**35.095**
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2-f)	(29.523)
Traspasos a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 12)	(3.931)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**1.641**

Durante el ejercicio 2025, las bajas más significativas se produjeron como consecuencia de la variación en el perímetro de consolidación del Grupo, descrita en las Notas 2.f y 10 de esta memoria. Dichos activos estaban clasificados como inversiones inmobiliarias de uso no residencial, gestionadas a través de la sociedad Cabe Keep and Lock, S.L.U. (sociedad dependiente del Grupo Arsel), y a la fecha de su baja contaban con un valor de 29.605 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025 se reclasificaron inmuebles al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" por importe de 3.931 miles de euros atendiendo a que el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias residenciales, que hasta la fecha se explotaban en régimen de alquiler, se estimó recuperar a través de una transacción de venta determinada como altamente probable en el corto plazo. Asimismo, de acuerdo con la voluntad de desinversión anteriormente descrita, el informe de valoración contempló, en la determinación del valor de mercado de los citados inmuebles, criterios de venta inmediata.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias determinado de acuerdo con valoraciones de expertos independientes para los ejercicios 2025 y 2024, por importe de 0 miles de euros y por importe positivo de 8.149 miles de euros, respectivamente (Notas 4-e y 4-h).

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 es de 288 m2 de activos residenciales (1.290 m2 y 11.373 m2 de activos residenciales y no residenciales, respectivamente a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existían inversiones inmobiliarias en garantía de diversos préstamos hipotecarios registrados en los epígrafes de “Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo” y "Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto, por existir garantía hipotecaria o promesa de otorgarla, por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	510	1.641	8.256	35.095
Total	**510**	**1.641**	**8.256**	**35.095**

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2025 y 2024 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 42 y 991 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias incurridos durante el ejercicio 2025 ascienden a 24 miles de euros para los inmuebles arrendados y a — miles de euros para los inmuebles que no han generado ingresos por rentas en el ejercicio. Por su parte, los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias incurridos durante el ejercicio 2024 ascendieron a 792 miles de euros para los inmuebles arrendados y a 25 miles de euros para los inmuebles que no generaron ingresos por rentas en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existe ningún tipo de restricción en la venta de estas inversiones inmobiliarias, habiéndose únicamente de destinar, en su caso, los flujos de caja obtenidos al repago de la deuda que garantizan. Tampoco existen otras obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo, ni en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras, más allá de la propia obligación del deudor de conservar la finca e impedir su deterioro.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 estas se encuentran totalmente aseguradas.

9. Arrendamientos

En su condición de arrendatario –

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo no tiene contratadas con los arrendadores cuotas futuras de arrendamiento mínimas de carácter significativo que no se encuentren reflejadas en la valoración del pasivo por arrendamientos descrita en la Nota 17.

En su condición de arrendador –

El Grupo no tiene contratadas con los arrendatarios cuotas mínimas no cancelables de importe significativo.

10. Inversiones en empresas asociadas

a. Inversiones contabilizadas por el método de puesta en equivalencia

El movimiento registrado por este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros
	31/12/2025
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**—**
Aumentos y cambios en el perímetro	16.652
Resultados del ejercicio	1.218
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**17.870**

Durante el ejercicio 2025, como consecuencia de los aspectos descritos en la Nota 2-f el grupo Arsel y las sociedades dependientes, que tienen como actividad principal la explotación del negocio de trasteros ha pasado a consolidarse por el procedimiento de puesta en equivalencia. El Grupo procedió a dar de baja los activos, pasivos y participaciones no controladoras relacionados con la sociedad dependiente, reconociendo una

ganancia por pérdida de control en la partida “Participación en resultados por puesta en equivalencia” del estado de pérdidas y ganancias consolidado por importe de 75 miles de euros, el cual ha sido calculada de la siguiente manera:

El detalle de los efectos en el balance de situación consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 derivados de la operación antes descrita es el siguiente:

- Valor razonable de la participación retenida, por importe de 16.652 miles de euros.

- Menos el valor en libros de los activos netos de la sociedad, por importe de 16.576 miles de euros.

La participación retenida, que ascendía al 70% del capital social de Arsel en el momento de la pérdida de control, ha sido reconocida como una inversión en asociada y se contabiliza desde esa fecha aplicando el método de puesta en equivalencia.

Posteriormente, como resultado de las ampliaciones de capital realizadas por BCP en Arsel, por un importe total de 8.401 miles de euros (ver nota 2-f), al cierre del ejercicio 2025, la participación de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., pasó del 70% al 42,41%. Esta dilución y el propio resultado del ejercicio 2025 del Grupo Arsel Atlantic, S.L., y sociedades dependientes ha generado un beneficio adicional de 1.218 miles de euros, reconocido igualmente en la partida “Participación en resultados por puesta en equivalencia” del estado de pérdidas y ganancias consolidado.

La siguiente tabla muestra la información financiera resumida del grupo Arsel y sociedades dependientes:

	Miles de Euros
	Ejercicio 2025
Activo corriente	597
Inversiones Inmobiliarias	55.818
Otros activos no corrientes	1.718
Pasivo corriente	2.126
Pasivo no corriente	13.872
Patrimonio neto	**42.135**
Participación del Grupo en el Patrimonio neto	42,41 %
Importe en libros de la inversión del Grupo	**17.870**

	Miles de Euros
	Ejercicio 2025
Ingresos por variación valor razonable inversiones inmobiliarias	13.907
Otros ingresos (gastos), netos	1.587
Gastos administrativos	(1.842)
Ingresos financieros	4
Gastos financieros	(414)
Resultados antes de impuestos	**13.242**
Gastos por impuestos sobre beneficios	(3.304)
Resultado del ejercicio	**9.938**

Resultado integral total del ejercicio	**9.938**
Participación del grupo en el resultado del ejercicio	**1.276**

La información financiera adjunta se ha obtenido de los estados financieros preparados por los responsables de la sociedad participada,

La asociada no tenía pasivos contingentes ni compromisos de capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Las inversiones inmobiliarias del grupo Arsel se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente

aceptados. La valoración de las inversiones inmobiliarias se ha realizado de manera independiente. 31 activos han sido valorados por CBRE Valuation and Advisory Services, mientras que 4 activos han sido valorados por Instituto de Valoraciones, S.A. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha consistido en la aplicación del método del descuento de flujos de caja, según se detalla en la Nota 4.e.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como son la renta de alquiler y la tasa de descuento:

31 de diciembre de 2025

	Rentas		Tasa de descuento	
Tipo	-5,0 %	+5,0 %	-0,5 %	+0,5 %
Inversión inmobiliaria	(7.206)	7.076	5.811	(4.940)
Total	**(7.206)**	**7.076**	**5.811**	**(4.940)**

b. Créditos a empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay ningún crédito concedido a sociedades que tengan la categorización de empresas asociadas.

11. Inversiones financieras a largo plazo

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación consolidado adjunto se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías:

31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Otros activos financieros	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	2.791	—	2.791
Activos financieros a coste amortizado	—	158	158
Total	**2.791**	**158**	**2.949**

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Otros activos financieros	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	3.406	—	3.406
Activos financieros a coste amortizado	—	97	97
Total	**3.406**	**97**	**3.503**

Vivenio Residencial SOCIMI –

Con fecha 10 de abril de 2017, la Sociedad Dominante formalizó la escritura pública de constitución de la sociedad Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (inicialmente denominada Rembrandt Activos Residenciales SOCIMI, S.A. y en adelante, la "SOCIMI Vivenio"). Con fecha 3 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante formalizó la transmisión del 98,059% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada a cuatro nuevos accionistas, siendo Pylades Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al grupo APG (en adelante, "APG"), el nuevo accionista mayoritario con una participación a cierre del ejercicio 2017 del 97,04% en el capital social. Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con el fondo australiano Aware Super PTY LTD que supuso la transmisión por parte de la Sociedad Dominante de 8.996.774 acciones.

Durante el ejercicio 2023 y mediante dos operaciones materializadas con fechas 29 de junio de 2023 y 27 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante transmitió, en favor de la propia SOCIMI Vivenio, un total de 14.623.178 acciones. Dichas operaciones supusieron el reconocimiento de una pérdida por importe de 3.436 miles de euros y el reciclaje a la cuenta de pérdidas y ganancias de la revalorización que estaba registrada en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del balance de situación adjunto por importe de 1.989 miles de euros brutos (1.492 miles de euros netos de su efecto impositivo), registrándose ambos efectos en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, suponiendo el efecto conjunto un importe de 1.447 miles de euros. En este sentido, la citada pérdida neta fue determinada por la diferencia entre el precio fijado entre las partes y el valor de cotización por el que las citadas acciones se encontraban registradas en la fecha de la operación.

A cierre del ejercicio 2024 y tras las sucesivas ampliaciones de capital y las transmisiones de acciones anteriormente indicadas, la Sociedad Dominante poseía un total de 452.263 acciones de la SOCIMI Vivenio, que representaban del 0,06% de su capital, por importe de 615 miles de euros. El Grupo valora esta participación financiera a su valor razonable, determinado de acuerdo con el valor de cotización de la acción al cierre del ejercicio, que registró el correspondiente cambio de valor, neto de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto. El aumento bruto del valor de cotización de las acciones de dicha sociedad participada durante el ejercicio 2024 ascendía a 5 miles de euros, 4 miles de euros netos del efecto impositivo y se contabilizó con contrapartida en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del balance de situación adjunto.

El 22 de julio de 2025 la Sociedad Dominante, vendió su participación del 0,06% en Socimi Vivenio, reconociendo un ingreso de 66 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Como consecuencia, no cuenta con participación alguna en esta sociedad al 31 de diciembre de 2025.

Finalmente, los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante el ejercicio 2025 y 2024 han ascendido a 857 y 2.941 miles de euros, respectivamente (Nota 16), con la siguiente distribución por conceptos:

Ejercicio 2025

Miles de Euros	A cobrar en efectivo (*)
Honorarios por propuestas de inversión ("Origination Fee")	735
Comisión de venta ("Asset Sale Fee")	—
Comisión de incentivo ("Incentive Fee")	40
Honorarios por asesoramiento	82
Total	**857**

**Periodo comprendido hasta el 22 de Julio 2025.*

Ejercicio 2024

Miles de Euros	A cobrar en efectivo
Honorarios por propuestas de inversión (“Origination Fee”)	1.961
Comisión de venta (“Asset Sale Fee”)	230
Comisión de incentivo ("Incentive Fee")	750
Total	**2.941**

Wellder Senior Assets SOCIMI –

Con fecha 14 de septiembre de 2022 se formalizó escritura pública de constitución de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, la "SOCIMI Wellder"), por importe de 60 miles de euros, que fueron íntegramente suscritos y desembolsados por la Sociedad Dominante. Posteriormente, con fecha 22 de noviembre de 2022, la Sociedad Dominante materializó la transmisión del 97% de su participación en el capital social de dicha sociedad participada en favor de la sociedad denominada Figaria Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al grupo APG, convirtiéndose así esta en el nuevo accionista mayoritario.

En virtud de lo establecido en el acuerdo de accionistas, que establece un compromiso de inversión global de 125 millones de euros, con fecha 27 de diciembre de 2022 se desembolsaron por la Sociedad Dominante 210 miles de euros, correspondientes a su 3% de participación, para atender la primera ampliación de capital de la citada SOCIMI Wellder, acordada finalmente por su Junta General de Accionistas de fecha 13 de enero de 2023 por importe total de 7.000 miles de euros, y quedando formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

Durante el año 2023, con fechas 27 de febrero y 9 de octubre se produjeron dos nuevas ampliaciones de capital y desembolsado 1.271 miles de euros adicionales por parte de la Sociedad Dominante correspondientes a su 3% de participación. Finalmente, con fechas 28 de marzo del 2024 y 8 de mayo del 2024 se elevaron a público nuevas ampliaciones de capital de 1.308 miles de euros adicionales por parte de la Sociedad Dominante, correspondientes a su 3% de participación.

El consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, acordó incorporar a dicho segmento del mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, la totalidad de las acciones de la sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante posee 2.791 miles de acciones de la SOCIMI Wellder (2.791 miles de acciones a 31 de diciembre de 2024), representativas del 3% de su capital social, por importe de 2.791 miles de euros, valorando la participación financiera a su valor razonable, determinado de acuerdo con el valor de cotización de la acción al cierre de cada uno de los ejercicios, registrándose los correspondientes cambios de valor, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto, sin que se hayan producido variaciones desde el inicio de su cotización.

Adicionalmente, con fecha 22 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" (en adelante, el "AMA") con la citada SOCIMI Wellder, por el que se acuerda que la Sociedad Dominante prestará los servicios administrativos, contables y fiscales, así como la gestión en exclusiva de todo su negocio inmobiliario incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión y de desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector de residencias para personas mayores. El citado contrato tiene una duración inicialmente prevista de cinco años, prorrogable por periodos de dos años.

De acuerdo con lo establecido en el AMA, los honorarios de gestión y de desarrollo del negocio inmobiliario derivados de los servicios de presentación de propuestas de inversión en aquellos casos en los que el activo sea finalmente adquirido por la SOCIMI Wellder, se percibirán, en efectivo o, en su caso, mediante la emisión y entrega de nuevas acciones de la citada SOCIMI, en función de distintos parámetros establecidos contractualmente y dependiendo de si estos se corresponden a honorarios derivados de la gestión ("Management Fee"), análisis, captación y desarrollo de activos inmobiliarios ("Fee for Origination and Analysis of Assets to Be Included" y "Development Fee") o a la denominada comisión de incentivo ("Incentive Fee"). Este último honorario, que será liquidado íntegramente en acciones, deberá calcularse con carácter anual en función del cumplimiento de determinados parámetros entre los que se incluyen, principalmente, el retorno de la

inversión realizada tomándose como referencia el Net Asset Value (NAV) de la SOCIMI Wellder en cada uno de los ejercicios.

Los ingresos vinculados con esta actividad registrados durante los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 1.192 y 1.861 miles de euros, respectivamente (Nota 20), con la siguiente distribución por conceptos:

Ejercicio 2025

Miles de Euros	A cobrar en efectivo
Comisión de gestión (“Management Fee”)	930
Honorarios por propuestas de inversión (“Origination Fee” y "Development Fee")	255
Otros	7
Total	**1.192**

Ejercicio 2024

Miles de Euros	A cobrar en efectivo
Comisión de gestión (“Management Fee”)	840
Honorarios por propuestas de inversión (“Origination Fee” y "Development Fee")	1.021
Total	**1.861**

Los principales datos a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 de las citadas sociedades son los siguientes:

Ejercicio 2025

2025	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta
		Capital (**)	Reservas (**)	Resultado (**)	Acciones propias (**)		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:							
Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*) (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona	93.035	4.721	7.543	—	3,00 %	—

(*) Grupo auditado por Ernst & Young, S.L.

(**) Datos provisionales no auditados.

Ejercicio 2024

2024	Domicilio	Miles de Euros				Directa	Indirecta
		Capital	Reservas	Resultado	Acciones propias		
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NO CORRIENTES:							
Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*)	C/ Velázquez 51, 1º Izq. - 28001 Madrid	732.298	227.831	79.442	(16.600)	0,06 %	—
Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (*)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona	93.035	160	4.561	—	3,00 %	—

(*) Grupo auditado por Ernst & Young, S.L.

12. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en el epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**9.772**
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados	94
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	(4.321)
Variaciones de valor razonable	(238)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**5.307**
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados	199
Inversiones inmobiliarias clasificas como activos no corrientes mantenidos a la venta (Nota 8)	3.931
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	(6.746)
Variaciones de valor razonable	(257)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**2.434**

Las inversiones inmobiliarias clasificadas en el mencionado epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" se encuentran sujetas a garantía hipotecaria de préstamos clasificados en el también mencionado epígrafe de "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" por importe de:

	Miles de Euros		Miles de Euros	
	31/12/2025		31/12/2024	
	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado
Activos clasificados como mantenidos para la venta	205	2.434	819	5.307
Total	**205**	**2.434**	**819**	**5.307**

El detalle por vencimientos de las mencionadas deudas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	205	10	11	11	12	12	149	195	205
Total pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	**205**	**10**	**11**	**11**	**12**	**12**	**149**	**195**	**205**

Ejercicio 2024

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	819	38	40	41	43	45	612	781	819
Total pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	**819**	**38**	**40**	**41**	**43**	**45**	**612**	**781**	**819**

13. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	Opciones de compra	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**26.168**	**1.238**	**(124)**	**27.282**
Adiciones y deterioros	5.689	2.024	(4)	7.709
Traspasos de Opciones de compra a Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	1.500	(1.500)	—	—
Traspasos de Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación a Inversiones Inmobiliarias	(365)	—	—	(365)
Bajas	(12.689)	(695)	52	(13.332)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**20.303**	**1.067**	**(76)**	**21.294**
Adiciones y deterioros	12.510	5.386	—	17.896
Traspasos de Opciones de compra a Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	5.347	(5.347)	—	—
Bajas	(30.803)	(249)	59	(30.993)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**7.357**	**857**	**(17)**	**8.197**

Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación

Las adiciones registradas a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden principalmente a la adquisición de inmuebles para su transformación y posterior venta, llevándose ésta a cabo en muchos casos dentro del mismo ejercicio.

En este sentido, durante el ejercicio 2025 y 2024 el Grupo ha materializado la venta de varios proyectos, bien mediante la venta de edificios enteros o a través de la venta fraccionada de fincas, lo que ha supuesto la baja conjunta de 30.803 miles de euros de coste en el 2025 (12.689 miles de euros en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 no se han capitalizado intereses, mientras que en el 2024 se capitalizaron intereses por 107 miles de euros, con un tipo de capitalización contratado en condiciones de mercado.

Opciones de compra

El epígrafe "Existencias" recoge en la partida "Opciones de compra", las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que estas representan a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en miles de euros):

	31/12/2025	31/12/2024
Número de opciones de compra (en número)	5	8
Primas de opciones de compra a riesgo (en miles de euros)	857	1.067
Derechos de inversión por opciones de compra (en miles de euros)	19.578	23.519

El saldo de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian en profundidad y para las que la Dirección del Grupo se planteará, una vez llegado su vencimiento, la continuidad del proyecto en función de su adaptación a las condiciones de mercado.

La finalidad de las opciones de compra es la adquisición de inmuebles que van a ser objeto de la actividad del Grupo. El precio de ejercicio de la opción suele ser fijo estableciéndose un periodo, que se determina por acuerdo entre las partes a condiciones de mercado, para el ejercicio de esta. En algunas ocasiones, el plazo es susceptible de ampliarse mediante el pago de una prima adicional. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay opciones de compra ajenas al negocio ordinario del Grupo.

Deterioros

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene registrado un deterioro asociado a existencias inmobiliarias por importe de 17 miles de euros (76 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que corresponde a la depreciación en aquellas existencias donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado en base a las valoraciones realizada de acuerdo con lo descrito en la Nota 4-i. En este sentido, en relación con estas, los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman cambios relevantes en las hipótesis clave consideradas que puedan alterar el valor de la citada cartera.

Finalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tiene registrado deterioro alguno asociado a primas de opciones de compra para las que no se estime su ejecución a la fecha de vencimiento prevista.

Otros aspectos

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene anticipos recibidos por parte de clientes en garantía de reservas y preventas de viviendas y/o locales por importe agregado de 368 miles de euros. (458 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Los ingresos ordinarios reconocidos en los ejercicios 2025 y 2024 que al inicio de dichos ejercicios estaban registrados como "Anticipos de clientes" han ascendido a 458 y 1.339 miles de euros, respectivamente.

Se incluyen a 31 de diciembre de 2025 y 2024 inmuebles afectos a préstamos registrados en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo", "Otros pasivos financieros corrientes a largo plazo" y "Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto, por existir garantía hipotecaria o promesa de otorgarla, por importe de:

	Miles de Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Deuda a coste amortizado	Valor Neto Contable	Deuda a coste amortizado	Valor Neto Contable
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	2.916	4.969	9.162	16.396
Total	**2.916**	**4.969**	**9.162**	**16.396**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no dispone de existencias que garanticen litigios frente a terceros.

Todas las existencias del Grupo tienen la consideración de ciclo corto.

14. Clientes por ventas y prestación de servicios y deudores varios

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición de estos epígrafes es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes	1.082	1.381
Clientes, empresas asociadas (nota 20)	492	—
Deudores varios	394	357
Total	**1.968**	**1.738**

La totalidad de los importes incluidos en el cuadro anterior se clasifican, a efectos de valoración, en la categoría de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 este epígrafe no incluye importe alguno derivado de activos por contrato.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de la antigüedad de los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no vencido	830	1.721
Vencido de 1 a 90 días	1.136	8
Vencido de 91 a 180 días	1	9
Vencido a más de 180 días	101	241
Saldo provisionado	(100)	(241)
Total clientes y deudores varios	**1.968**	**1.738**

15. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” asciende a 8.514 y 3.485 miles de euros, respectivamente, formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en entidades financieras.

A cierre del ejercicio 2024, el importe registrado en este epígrafe incluía 11 miles de euros indisponibles, respectivamente. A cierre del ejercicio 2025, la compañía no presenta saldos indisponibles.

16. Patrimonio Neto

Capital social

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social está representado por 32.888.511 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante inició su cotización en el mercado continuo en las bolsas de Madrid y Barcelona el 5 de abril de 2006 (Nota 1). Como consecuencia de la presentación del concurso voluntario de acreedores, el 19 de marzo de 2013 quedó suspendida la cotización bursátil de la Sociedad Dominante en el mercado continuo, volviendo a la cotización el 30 de octubre de 2014, una vez superada la situación concursal con fecha 8 de julio de 2014 (Nota 1).

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de acciones realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:						
D. Luis Hernández de Cabanyes	292.281	3.882.281	12,69%	292.281	3.882.281	12,69%
Oravla Inversiones, S.L.	1.645.099	—	5,00%	1.645.099	—	5,00%
Clervaux Invest, S.à.r.l.	1.628.527	—	4,95%	1.644.426	—	5,00%
D. Blas Herrero Vallina	1.342.207	—	4,08%	1.342.207	—	4,08%
Dña. Vanesa Herrero Vallina	1.342.207	—	4,08%	1.342.207	—	4,08%
Fundación Renta Corporación	1.151.098	—	3,50%	1.151.098	—	3,50%
María Iria Urgell Calderón	—	2.258.349	6,87%	—	2.258.349	6,87%
Acción concertada	1.458.063	—	4,43%	—	1.000.000	3,04%

Durante el ejercicio 2025, se ha registrado una variación en el porcentaje de derechos de voto sujetos a acuerdos concertados entre accionistas, pasando del 3,04% al 4,43%. Esta modificación responde a la actualización de los acuerdos entre las partes involucradas. No se han producido cambios en el control de la entidad ni en la consolidación.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

El artículo 13 de los Estatutos Sociales en vigor no prevé restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones.

Prima de emisión

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido variaciones en la prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta "Prima de emisión" para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad Dominante alcanza los 6.578 miles de euros y se encuentra íntegramente constituida a dicha fecha.

Distribución de dividendos

En el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha aprobado distribuir dividendos por importe de 800 miles de euros. En el ejercicio 2024 no se aprobó ninguna distribución de dividendos.

Acciones propias

El movimiento y la composición de la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Número de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Coste
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**675.474**	**676**	**1.749**
Pagos basados en acciones propias	(158.913)	(159)	(411)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**516.561**	**517**	**1.338**
Pagos basados en acciones propias	(96.678)	(97)	(251)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**419.883**	**420**	**1.087**

Con fecha 21 de abril de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias en los términos previstos por la Ley de Sociedades de Capital y concretamente en sus artículos 146 y 506, en las siguientes condiciones:

a) Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad Dominante o indirectamente a través de sus sociedades dominadas.

b) Las adquisiciones se realizarán mediante operaciones de compraventa, permuta o cualquier otra permitida por la Ley.

c) Las adquisiciones podrán realizarse, en cada momento, hasta la cifra máxima permitida por la Ley.

d) Las adquisiciones deberán realizarse por un precio igual al de la cotización de cierre del día hábil bursátil inmediatamente anterior en el que tenga lugar, en su caso, la adquisición, con unas diferencias máximas de más el 20% o menos el 20% de ese valor de cotización de cierre.

e) La presente autorización se otorga por un plazo máximo de cinco años.

Se hizo constar expresamente que las acciones que se adquirieran como consecuencia de esta autorización podrían destinarse tanto a su enajenación o amortización, como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad Dominante tales como, por ejemplo, planes de reinversión de dividendo, bonos de fidelidad u otros instrumentos análogos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han aprobado programas de recompra de acciones propias.

Asimismo, la Sociedad Dominante tiene concedidos actualmente los siguientes planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo Renta Corporación, aprobados por el Consejo de Administración:

- El plan aprobado con fecha 13 de mayo de 2020, que contemplaba inicialmente la entrega de 8.535 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2020 y 2025.

- El plan aprobado con fecha 3 de mayo de 2022, que contemplaba inicialmente la entrega de 17.070 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2022 y 2027.

- El plan aprobado con fecha 24 de febrero de 2023, que contemplaba inicialmente la entrega de 230.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2023 y 2027.

- El plan aprobado con fecha 11 de mayo de 2023, que contemplaba inicialmente la entrega de 23.225 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2023 y 2028.

- Dos planes aprobados con fecha 29 de mayo de 2024, que contemplaban inicialmente la entrega de 230.000 acciones durante los ejercicios comprendidos entre 2024 y 2028 y la entrega de 61.380 acciones durante los ejercicios correspondidos entre 2024 y 2029.

- El plan aprobado con fecha 28 de mayo de 2025, que contempla la entrega de 11.380 acciones durante los ejercicios 2025 y 2030. Dirigido exclusivamente a empleados y directivos que se hayan incorporado al Grupo entre el 1 de mayo de 2024 y el 30 de abril de 2025.

Dichos planes tienen por objeto retribuir a los empleados adheridos a los mismos, motivar que su trabajo se oriente al medio plazo, y fomentar e incentivar su permanencia. La entrega de las acciones está condicionada a que el beneficiario mantenga la condición de empleado a la fecha de entrega de las acciones.

Durante el ejercicio 2025 se han entregado 96.678 acciones propias (158.913 acciones en el ejercicio 2024), de acuerdo con lo establecido en los planes de acciones, cuyo valor a fecha de entrega ascendió a 251 miles de euros (411 miles de euros en el ejercicio 2024), registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”. La diferencia entre el valor de entrega y el coste de las acciones entregadas en los ejercicios 2025 y 2024 se ha registrado como una disminución del epígrafe "Reservas de la Sociedad Dominante" de 101 miles de euros en el ejercicio 2025 y un aumento del epígrafe "Reservas de la Sociedad Dominante 67 miles de euros en el ejercicio 2024.

Intereses minoritarios

El saldo incluido en este capítulo del patrimonio total recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios” representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El detalle de las participaciones no dominantes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

			Miles de Euros	
Participaciones no dominantes	% Minoritario a 31.12.2025	% Minoritario a 31.12.2024	Participación en resultados del ejercicio 2025	Participación en resultados del ejercicio 2024
Arsel Atlantic, S.L.	— %	30 %	—	6.713
Morlin Properties, S.L.	— %	10 %	—	(2)
Total intereses minoritarios	— %	— %	**—**	**6.711**

Durante el ejercicio 2025, el grupo Arsel ha pasado a consolidarse mediante el procedimiento de puesta en equivalencia, como consecuencia de la modificación en el perímetro de consolidación. Asimismo, Renta Corporación Real Estate, S.A. ha adquirido el 10% restante del capital social de Morlin Properties, S.L., alcanzando así una participación del 100%. Como resultado de estas operaciones, el Grupo ha dejado de presentar intereses minoritarios en sus estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2025 (véanse Notas 2.g y 10).

17. Deudas corrientes y no corrientes

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle por vencimientos de las "Deudas corrientes y no corrientes", teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	510	—	29	30	31	33	387	510	510
Otros pasivos financieros:									
Arrendamientos financieros	749	—	241	237	229	113	—	820	820
Total deudas no corrientes	**1.259**	**—**	**270**	**267**	**260**	**146**	**387**	**1.330**	**1.330**
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	28	28	—	—	—	—	—	—	28
Otros pasivos financieros:									
Otros préstamos	2.916	2.916	—	—	—	—	—	—	2.916
Comisiones e intereses	57	57	—	—	—	—	—	—	57
Otros pasivos	62	62	—	—	—	—	—	—	62
Arrendamientos financieros	198	243	—	—	—	—	—	—	243
Total deudas corrientes	**3.261**	**3.306**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**3.306**

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros								
	Valor a coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo						Total valor nominal
		Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	8.028	—	376	499	532	568	6.145	8.120	8.120
Otros pasivos financieros:									
Préstamos participativos	48	—	—	—	—	—	48	48	48
Arrendamientos financieros	1.818	—	288	1.269	216	214	106	2.093	2.093
Total deudas no corrientes	**9.894**	**—**	**664**	**1.768**	**748**	**782**	**6.299**	**10.261**	**10.261**
Emisiones de pagarés	387	400	—	—	—	—	—	—	400
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos hipotecarios	4.731	3.452	131	137	144	152	784	1.348	4.800
Otros pasivos financieros:									
Préstamos hipotecarios	1.295	1.295	—	—	—	—	—	—	1.295
Otros préstamos	10.998	9.298	1.700	—	—	—	—	1.700	10.998
Comisiones e intereses	480	480	—	—	—	—	—	—	480
Otros pasivos	98	98	—	—	—	—	—	—	98
Arrendamientos financieros	246	286	—	—	—	—	—	—	286
Total deudas corrientes	**18.235**	**15.309**	**1.831**	**137**	**144**	**152**	**784**	**3.048**	**18.357**

La totalidad de los pasivos descritos en los cuadros anteriores se corresponden con débitos y otras partidas a pagar, no manteniendo ni habiéndose designado por el Grupo ningún instrumento como pasivos financieros a valor razonable. En este sentido, las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

Emisión de pagarés

Con fecha 30 de abril de 2024 quedó incorporado el último programa de pagarés ante el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y una vigencia de 12 meses. El tipo de interés nominal de los pagarés se fija en cada emisión, junto con la fecha de vencimiento de estos. En este sentido, el plazo máximo de vencimiento o amortización de los pagarés emitidos bajo este programa es de dos años desde su fecha de emisión.

A 31 de diciembre de 2024, el importe nominal dispuesto por el Grupo bajo dicho programa ascendía a 400 miles de euros. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene saldos vivos de pagarés emitidos bajo este programa (Nota 2g).

Préstamos hipotecarios y otros préstamos

No corrientes –

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios no corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda con vencimiento a largo plazo contraída por el Grupo para financiar ciertas inversiones inmobiliarias (Nota 8).

Corrientes –

El Grupo no mantiene a cierre del ejercicio 2025 préstamos, con garantía hipotecaria destinados a financiar la compra y/o el desarrollo de activos adquiridos y registrados en el epígrafe “Existencias” (5.798 miles de euros a coste amortizado, siendo su valor nominal de 5.868 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). De los importes clasificados como "Otros préstamos" un importe de 2.916 miles de euros a coste amortizado (no difiriendo de su

valor nominal), cuentan con promesa de hipoteca a 31 de diciembre de 2025, 1.700 miles de euros que tienen su vencimiento fijado para el año 2026.

Adicionalmente, se incluye en esta partida de préstamos hipotecarios corrientes la parte a corto plazo de la deuda contraída para financiar ciertas inversiones inmobiliarias, por importe de 28 miles de euros tanto a coste amortizado como a valor nominal a 31 de diciembre de 2025, (228 miles de euros tanto a coste amortizado como a valor nominal en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2024, el Grupo mantenía dos préstamos. El primero, por un importe de 6.000 miles de euros, fue contratado con una compañía de financiación privada y se encontraba registrado a coste amortizado. El segundo préstamo, formalizado con una entidad privada, ascendía a 1.336 miles de euros. Los valores nominales de ambos préstamos coinciden con los importes mencionados. Ambos préstamos vencieron en el ejercicio 2025, conforme a lo establecido en los respectivos contratos.

Finalmente, durante el ejercicio 2025 el Grupo mantiene una línea de crédito concedida por una entidad financiera por un importe total de 1.000 miles de euros, no dispuesta a cierre de ejercicio. Los gastos de formalización de esta línea de crédito ascienden a 3,2 miles de euros. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 4 de septiembre de 2026, renovable anualmente y está sujeta a un tipo de interés variable del 3,60%. El Grupo considera que esta línea de crédito constituye una fuente de financiación flexible para cubrir necesidades puntuales de tesorería.

En aplicación de la NIC 7, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el balance de situación consolidado adjunto inicial y final, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no los suponen:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros					
	01/01/2025	Flujos de caja	Sin impactos en flujos de caja			31/12/2025
			Intereses devengados	Reclasificaciones	Otros	
Deudas corrientes y no corrientes:						
Préstamos hipotecarios no corrientes	8.847	(1.648)	—	(310)	(6.175)	714
Préstamos a largo plazo vinculadas	48	(48)	—	—	—	—
Emisiones de pagarés a corto plazo	387	(400)	13	—	—	—
Préstamos hipotecarios corrientes	4.731	(4.976)	7	310	(44)	28
Otros préstamos a corto plazo	12.293	(9.080)	—	—	(297)	2.916
Arrendamientos financieros	2.064	(131)	—	—	(986)	947
Comisiones e intereses y otros pasivos a corto plazo	578	(902)	449	—	(5)	120
Total pasivos de actividades de financiación	**28.948**	**(17.185)**	**469**	**—**	**(7.507)**	**4.725**

Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
			Sin impactos en flujos de caja			
	01/01/2024	Flujos de caja (*)	Intereses devengados	Reclasificaciones	Otros	31/12/2024
Deudas corrientes y no corrientes:						
Préstamos hipotecarios no corrientes	8.015	2.116	700	(2.087)	103	8.847
Préstamos a largo plazo	—	298	—	(298)	—	—
Préstamos a largo plazo vinculadas	48	—	—	—	—	48
Emisiones de pagarés a corto plazo	11.682	(11.838)	543	—	—	387
Préstamos hipotecarios corrientes	263	2.381	—	2.087	—	4.731
Otros préstamos a corto plazo	9.459	2.016	935	298	(415)	12.293
Arrendamientos financieros	2.713	(804)	9	—	146	2.064
Comisiones e intereses y otros pasivos a corto plazo	674	(1.771)	803	—	872	578
Total pasivos de actividades de financiación	**32.854**	**(7.602)**	**2.990**	**—**	**706**	**28.948**

(*) No consideran los flujos de caja (salida de caja) derivados de la deuda hipotecaria asociada a los activos clasificados mantenidos para la venta por importe de 2.491 miles de euros.

Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo cuenta con avales concedidos a favor de terceros por importe de 152 miles de euros, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la compra y rehabilitación de inmuebles y de contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2024 el Grupo contaba con avales concedidos a favor de terceros por importe de 482 miles de euros para garantizar, además de las obligaciones mencionadas, las contraídas por la emisión de pagarés avalados.

Intereses

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 los intereses devengados y no pagados ascienden a 57 y 480 miles de euros, respectivamente.

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de capital y riesgo de operaciones.

El programa de gestión del riesgo global se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los tipos de riesgo que se describen a continuación. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General, que evalúa y cubre los riesgos en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo, con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. El Grupo no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

El aumento de los tipos de interés podría afectar negativamente al Grupo de diversas maneras, entre las que se incluye que los inversores podrían exigir a los activos inmobiliarios que pretenden adquirir una mayor rentabilidad lo que, a su vez, podría provocar una potencial corrección del precio al que pretenden ser estos vendidos. Asimismo, por el lado de la oferta, se podría producir una ralentización de esta.

Finalmente, el aumento de los tipos de interés podría afectar a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Por lo tanto, el aumento de los tipos de interés generalmente tiene un impacto negativo en el valor razonable de su cartera de inmuebles y cualquier evolución en este sentido requeriría que el Grupo reconociera el impacto negativo en el valor razonable de sus propiedades inmobiliarias.

Riesgo de mercado: precios

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha estado expuesta a riesgos de precios derivados de la evolución del mercado inmobiliario. Los precios del suelo y los activos inmobiliarios han experimentado variaciones debido a factores como la evolución de la demanda, las políticas urbanísticas y el acceso al crédito hipotecario. En este contexto, la Sociedad ha ajustado su estrategia de inversión, priorizando ubicaciones con alta demanda y diversificando su portafolio de activos para reducir la exposición a la volatilidad del mercado.

En cuanto a la regulación, los cambios en la normativa urbanística, fiscalidad de los activos inmobiliarios y políticas gubernamentales de vivienda han generado incertidumbre en el sector. El Grupo mantiene una vigilancia activa sobre la evolución regulatoria y participa en asociaciones del sector para anticiparse a posibles cambios que puedan afectar su actividad.

Para afrontar la volatilidad del mercado, el Grupo ha fortalecido su estrategia de análisis y gestión de riesgos mediante herramientas de modelización de precios, seguimiento de tendencias macroeconómicas y diversificación geográfica de sus inversiones. Además, se han implementado políticas de flexibilidad en la fijación de precios de venta y alquiler para mantener la competitividad en el sector.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

El grupo cuenta con una estructura financiera diversificada compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad al Grupo para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional que se ha vuelto más restrictiva.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de una política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en el momento de la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio, el establecimiento de condiciones resolutorias, o fórmulas similares de garantía real que permitan al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General mediante:

- El seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- El seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- El seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- La búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para optimizar la estructura financiera del Grupo.
- La adaptación de la estructura y el volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- La planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.
- La búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como el registro de programas de pagarés en el MARF que se realizaron en ejercicios anteriores ahora ya finalizados.

El Grupo realiza la adquisición de un bien inmueble una vez estudiada la posibilidad de venta de la práctica totalidad de este, de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y la de venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

El negocio sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa. La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarían mayores márgenes.

El cuadro adjunto resume los compromisos de pagos relativos a los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2025, basados en flujos de efectivo contractuales sin descontar:

31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros				
	Menos de 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Mayor de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	9	29	169	535	742
Otros pasivos financieros	61	3.097	820	—	3.978
Total Deuda	**70**	**3.126**	**989**	**535**	**4.720**

Por otro lado, los compromisos de pago relativos a los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2024, basados en flujos de efectivo contractuales sin descontar, fueron los siguientes:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros				
	Menos de 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Mayor de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	296	3.907	6.017	8.175	18.395
Otros pasivos financieros	8.014	5.704	15	—	13.733
Total Deuda	**8.310**	**9.611**	**6.032**	**8.175**	**32.128**

El tipo medio de interés devengado por estos pasivos financieros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 está en contratado en condiciones de mercado.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, así como para generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto, y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de operaciones

La actividad del Grupo dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso a créditos o financiación por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, las preferencias de la demanda, la estabilidad de precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores, entre otras.

Adicionalmente, cabe destacar que la totalidad del negocio del Grupo hasta la fecha se sitúa en España, por lo que cualquier cambio en la situación económica de nuestro país podría tener un impacto directo en la evolución de su negocio.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	295	16	254	240
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	8	1.056	137	—
Hacienda Pública, por impuesto corriente	2	153	90	151
Organismos de la Seguridad Social	—	—	65	59
Total saldos corrientes	**305**	**1.225**	**546**	**450**
Pasivos por impuesto diferido	—	—	195	3.916
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	24.199	25.232	—	—
Otros activos por impuesto diferido	1.821	2.251	—	—
Total saldos no corrientes	**26.020**	**27.483**	**195**	**3.916**

La Sociedad Dominante y la entidad dependiente Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. tributan en la modalidad avanzada del Régimen Especial de Grupo de Entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Ambas sociedades tributan en el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicando el Régimen de Prorrata Especial.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

Con la publicación en el BOE de la Ley 7/2024 de 22 de diciembre, por la que se estableció un Impuesto Complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, un Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras y un Impuesto sobre los líquidos para cigarrillos electrónicos y otros productos relacionados con el tabaco, y se modificaron otras normas tributarias, se introdujeron varias modificaciones relevantes en el Impuesto sobre Sociedades.

En particular, la citada norma reintrodujo con efectos 2024 determinadas medidas que se aprobaron por el Real Decreto-ley 3/2016, y que en enero de 2024 fueron declaradas inconstitucionales, como la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para las sociedades cuya cifra de negocio fuese igual o superior a los 60 millones de euros, en un 50% si la cifra de negocio se encontraba entre los 20 y 60 millones de euros y en un 70% si la cifra de negocio era inferior a los 20 millones de euros. En todo caso, se podrían compensar en el periodo impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de un millón de euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)			**2.647**
Diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	14	—	14
Donaciones	105	—	105
Imputación temporal de gastos art. 11.3 LIS	—	—	—
Reglas especiales de valoración art. 17 LIS	—	—	—
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal	—	—	—
Régimen fiscal especial de las operaciones de reestructuración empresarial	—	—	—
Deterioro de participaciones en empresas del grupo	428	—	428
Pérdida en la transmisión de participaciones en empresas del grupo	—	—	—
Diferencias temporarias:			
Provisiones	—	(250)	(250)
Deducción 30% importe de gastos amortización contable	—	—	—
Deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta	—	(578)	(578)
Deterioro de las existencias de inmuebles	—	(59)	(59)
Gastos financieros no deducibles	—	(824)	(824)
Base imponible (resultado fiscal)	**547**	**(1.711)**	**1.483**

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)			**2.211**
Diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	16	—	16
Donaciones	90	—	90
Imputación temporal de gastos art. 11.3 LIS	—	(2.531)	(2.531)
Reglas especiales de valoración art. 17 LIS	14.981	—	14.981
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal	—	(2.423)	(2.423)
Régimen fiscal especial de las operaciones de reestructuración empresarial	—	(6.904)	(6.904)
Deterioro de participaciones en empresas del grupo	2.530	(5.948)	(3.418)
Pérdida en la transmisión de participaciones en empresas del grupo	1	—	1
Diferencias temporarias:			
Provisiones	250	—	250
Deducción 30% importe de gastos amortización contable	—	(16)	(16)
Deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta	—	(346)	(346)
Deterioro de las existencias de inmuebles	—	(48)	(48)
Gastos financieros no deducibles	—	**(508)**	(508)
Base imponible (resultado fiscal)	**17.868**	**(18.724)**	**1.355**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	2.647	2.211
Diferencias permanentes	547	(188)
Bases individuales negativas del periodo no compensadas en el ejercicio	321	1.616
Resultado contable ajustado	**3.515**	**3.639**
Cuota al 25%	(879)	(910)
Impacto de las diferencias temporarias no registradas	—	4
Pasivos por impuesto diferido por revalorizaciones de inversiones inmobiliarias, derechos de uso, activos clasificados como mantenidos para la venta y otros	332	(707)
Otros ajustes	34	758
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**(513)**	**(855)**
- Por impuesto corriente	(102)	(159)
- Por impuesto diferido	(411)	(696)

El ajuste por diferencias temporarias no registradas de los ejercicios 2024 se corresponde con el efecto en cuota de la disminución por la reversión de la limitación temporal en la deducibilidad de las amortizaciones de los años 2013 y 2014, recuperable en los diez años siguientes, según la Ley 16/2012, finalizando esta en el ejercicio 2024.

El apartado "Otros ajustes" del ejercicio 2025 se corresponde con la aplicación de deducciones fiscales. El saldo del ejercicio 2024 se corresponde principalmente, con la activación de créditos fiscales por bases imponibles negativas de la filial del grupo Cabe Keep And Lock, S.A.U., así como de la aplicación de deducciones fiscales en las distintas liquidaciones del impuesto.

El apartado "Pasivos por impuesto diferido por revalorizaciones de inversiones inmobiliarias, derechos de uso, activos clasificados como mantenidos para la venta y otros" del ejercicio 2025 se corresponde fundamentalmente con la reversión del pasivo por impuesto diferido derivado de la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo, por valor de 330 miles de euros. En el ejercicio 2024 se corresponde fundamentalmente con la generación del pasivo por impuesto diferido derivado de la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo, por valor de 2.094 miles de euros, así como la reversión del pasivo por el mismo concepto relativo a determinados activos de la filial Cabe Keep And Lock, S.A.U., por valor de 1.387 miles de euros, al haberse consolidado parte de su valor fiscal en virtud de la aportación de las participaciones de dicha sociedad en favor de su actual accionista, Arsel Atlantic, S.L.

Los datos referentes a la liquidación por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2025 corresponden a la mejor estimación posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y pueden diferir de la liquidación definitiva del impuesto del ejercicio cuyo plazo de presentación comprende del 1 al 27 de julio de 2026.

Impuestos diferidos de activo

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el movimiento del saldo de las cuentas de activos por impuesto diferido netos se detalla por conceptos en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros							
	31/12/2023	Adiciones	Retiros	31/12/2024	Adiciones	Retiros	Bajas	31/12/2025
Activos por impuesto diferido:								
Créditos fiscales por Bases Imponibles Negativas (Bruto)	25.058	717	(543)	25.232	—	(316)	(717)	24.199
Limitación a la deducibilidad de los gastos financieros y otros	2.421	62	(232)	2.251	—	(430)	—	1.821
Pasivos por impuesto diferido	—	—	—	—	—	—	—	—
Total créditos fiscales y otros activos por impuesto diferido netos	**27.479**	**779**	**(775)**	**27.483**	**—**	**(746)**	**(717)**	**26.020**

Las bajas del ejercicio 2025 se corresponden con la salida del perímetro de las sociedades Cabe Keep and Lock, S.A.U., y Arsel Atlantic, S.L.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 26.020 miles de euros (27.483 miles de euros en el 2024). Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente se han registrados en el balance de situación consolidado adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo y, de acuerdo con la normativa contable y fiscal en vigor, es probable que dichos activos sean recuperados. En este sentido, la recuperación de estos se ha estimado para cada una de las sociedades (Nota 4-n) tomando como referencia, por un lado, el plan estratégico aprobado por el Consejo de Administración para el periodo 2026-2030 descrito en la Nota 2-g de las presentes cuentas anuales consolidadas y, por otro lado, la mejor estimación sobre los resultados para los periodos o ejercicios sucesivos que considera, en términos generales, las mismas asunciones que las contempladas en el plan estratégico.

En particular, las hipótesis clave consideradas en la proyección de resultados anteriormente citada, que han sido revisadas por un tercero independiente, tomándose como referencia un horizonte temporal de diez años, son las siguientes:

- Contexto de un entorno económico normalizado, impulsado principalmente por (i) el descenso en los tipos de interés iniciado en el segundo semestre de 2024 que consolidará la mayor facilidad para acceder a financiación, tanto para compradores como para inversores, favoreciendo la actividad transaccional del Grupo, y (ii) una economía que ha ido mejorando paulatinamente, siendo la española una de las que ha mostrado un dinamismo mayor al esperado, liderando el crecimiento de las grandes economías de la zona euro.

- Impulso de la posición de la Sociedad Dominante en el mercado, para lo que se contempla incrementar el margen operativo del Grupo Renta Corporación a través de su negocio transaccional, a partir de la cartera en balance y aumentando el tamaño medio de las operaciones; e incrementar la actividad del

negocio patrimonial mediante el aumento del nivel de inversión que se espera gestionar en el ejercicio 2025 y siguientes, a través de vehículos de inversión tanto propios como ajenos.

- Normalización del resultado antes de impuestos para los ejercicios 2030 a 2034 sobre la base del último ejercicio considerado en el plan estratégico.

- Optimización de los costes de estructura de acuerdo con el nivel de actividad previsto.

Con ello, partiendo de la normativa en vigor, se desprende que el Grupo soporta adecuadamente la recuperación de los créditos fiscales en un plazo inferior a diez años.

En este sentido, de la aplicación de cambios o sensibilidades en las hipótesis que pueden tener mayor impacto sobre la evaluación del importe de los activos por impuesto diferido capitalizados, como son el volumen de negocio y márgenes medios proyectados, así como la capacidad de materialización de las operaciones corporativas previstas, se desprende que el importe activado soportaría una reducción del 17% y 14% en Renta Corporación Real Estate, S.A. y Renta Corporación Real Estate ES, S.A., respectivamente, del resultado antes de impuestos proyectado para el Grupo sin que, en ningún caso, se ponga de manifiesto la no recuperabilidad de los activos por impuesto diferido en el plazo proyectado de diez años. Sin embargo, en dicho escenario, una reducción del 20% o del 25% del resultado antes de impuestos considerado en el mencionado plan de negocios, supondría la necesidad de dar de baja, tomándose en consideración el plazo de diez años anteriormente indicado, créditos fiscales actualmente activados por importe de 1.388 y 3.076 miles de euros, respectivamente.

Impuesto diferido de activo por créditos fiscales por pérdidas a compensar

La legislación del Impuesto sobre Sociedades en vigor establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal.

En la tabla siguiente se presentan las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2025 generadas por las sociedades del Grupo, registradas y no registradas en el balance de situación consolidado adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros			
	31/12/2024	Generación (Compensación) bases imponibles negativas	Bajas	31/12/2025
2008	25.673	—	—	25.673
2009	15.254	—	—	15.254
2010	22.026	—	—	22.026
2011	7.213	—	—	7.213
2012	40.922	(1.263)	—	39.659
2013	2.873	—	—	2.873
2014	42.976	—	—	42.976
2020	4.128	—	—	4.128
2022	2.118	—	(182)	1.936
2023	10.333	—	(1.092)	9.241
2024	1.616	—	(1.607)	9
2025	—	321	—	321
Total	**175.132**	**(942)**	**(2.881)**	**171.309**

Las bajas del ejercicio 2025 se corresponden con la salida del perímetro de las sociedades Cabe Keep and Lock, S.A.U., y Arsel Atlantic, S.L.

Por lo tanto, el crédito fiscal por bases imponibles negativas para las cuales se ha registrado el activo por impuesto diferido asociado a los hechos descritos con anterioridad, a 31 diciembre de 2025 asciende a 96.796 miles de euros sobre un total de 171.309 miles de euros de bases imponibles negativas.

Impuesto diferido de activo por gastos financieros pendientes de deducir

En la tabla siguiente se presentan los gastos financieros pendientes de deducir a 31 de diciembre de 2025 generados por el Grupo, registrados en el balance de situación consolidado adjunto:

Ejercicio de generación	Miles de Euros		
	31/12/2024	Compensación	31/12/2025
2012	—	—	—
2013	3.684	(824)	2.860
2014	463	—	463
2015	785	—	785
2016	640	—	640
2017	635	—	635
2018	735	—	735
2019	96	—	96
2021	242	—	242
2022	77	—	77
2023	171	—	171
	7.528	**(824)**	**6.704**

Impuestos diferidos de pasivo

	Miles de Euros						
	31/12/2023	Adiciones	Retiros	31/12/2024	Retiros	Bajas	31/12/2025
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta	3.199	2.094	(1.394)	3.899	(455)	(3.249)	195
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado	16	1	—	17	(17)	—	—
Total pasivos por impuesto diferido	**3.215**	**2.095**	**(1.394)**	**3.916**	**(472)**	**(3.249)**	**195**

Los pasivos por impuesto diferido corresponden al efecto impositivo de la valoración posterior a valor razonable de la participación financiera en la SOCIMI Vivenio, determinado de acuerdo con el valor de cotización de la acción al cierre de cada ejercicio, registrándose tanto el cambio de valor como su efecto impositivo directamente en el patrimonio neto.

El movimiento del epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta" del ejercicio 2025 se corresponde fundamentalmente con la salida del perímetro de las sociedades Cabe Keep and Lock, S.A.U., y Arsel Atlantic, S.L., por valor de 3.249 miles de euros, junto con las ventas y otros movimientos derivados del efecto de la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo, por valor de 455 miles de euros.

El movimiento del epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta" del ejercicio 2024, se correspondió fundamentalmente a la generación del pasivo por impuesto diferido derivado de la revalorización de los activos inmobiliarios del Grupo, por valor de 2.094 miles de euros, así como la reversión del pasivo por el mismo concepto relativo a determinados activos de la filial Cabe Keep And Lock, S.A.U., por valor de 1.394 miles de euros, al haberse consolidado parte de su valor fiscal en virtud de la aportación de las participaciones de dicha sociedad en favor de su actual accionista, Arsel Atlantic, S.L.

Durante el ejercicio 2024, los pasivos por impuesto diferido se originaron por el efecto impositivo derivado de la valoración a valor razonable de la participación financiera en la SOCIMI Vivenio. Esta valoración se realizó conforme al valor de cotización de la acción al cierre del ejercicio, registrándose tanto el cambio en el valor razonable como su correspondiente efecto impositivo directamente en el patrimonio neto.

Al cierre del ejercicio 2025, dicha inversión fue enajenada (Nota 11). Como consecuencia, el efecto impositivo derivado de la venta también se reconoció directamente en el patrimonio neto.

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. A cierre del ejercicio 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ventas de inmuebles	41.039	18.328
Gestión de proyectos inmobiliarios	1.541	1.331
Prestación de servicios	2.572	4.802
Alquileres	224	1.257
Total	**45.376**	**25.718**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tiene registrado importe alguno de activos por contrato.

Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación

El epígrafe "Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Adiciones edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 13)	(12.510)	(5.689)
Traspaso de opciones de compra (Nota 13)	(5.347)	(1.500)
Variación de existencias de las adiciones y traspasos	17.223	7.189
Altas de deterioros	—	(4)
Bajas de deterioros	59	52
Variación por las bajas de existencia de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación (Nota 13)	(30.803)	(12.689)
Total	**(31.378)**	**(12.641)**

Gastos de personal

El detalle del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	4.894	5.494
Seguridad Social a cargo de la empresa	623	681
Otros gastos sociales	139	378
Total	**5.656**	**6.553**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la partida “Otros gastos sociales” incluye, entre otros, 116 y 343 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe devengado durante el ejercicio en relación con los planes de acciones para empleados y directivos, el Consejero Delegado y el personal clave descritos en la Nota 16.

Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Reparaciones y conservación	412	666
Servicios de profesionales independientes	2.177	2.446
Otros servicios exteriores	996	1.918
Resto de conceptos	436	822
Total servicios exteriores	**4.021**	**5.852**
Otros tributos	225	942
Total tributos	**225**	**942**
Deterioro de créditos comerciales	—	70
Total pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**—**	**70**
Total otros gastos de explotación	**4.246**	**6.864**

La partida “Servicios de profesionales independientes” recoge, principalmente, los honorarios relacionados con asesores que son contratados por el Grupo vinculados, entre otros, a servicios generales, análisis, estudio y venta de las operaciones. La partida “Otros servicios exteriores” recoge los gastos asociados a la pérdida de opciones de compra o a cancelaciones de contratos, entre otros.

Ingresos y gastos financieros

El detalle del resultado financiero de los ejercicios 2025 y 2024 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	112	52
Total ingresos financieros	**112**	**52**
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros	(54)	(65)
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(1.278)	(3.032)
Gastos financieros capitalizados (Nota 13)	—	107
Total gastos financieros	**(1.332)**	**(2.990)**
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	66	—
Total resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**66**	—
Total resultado financiero	**(1.154)**	**(2.938)**

La Sociedad Dominante ha recibido un dividendo de la sociedad Vivenio Residencial SOCIMI S.A., por importe de 2 miles de euros (Nota 20) que se han registrado como “Otros ingresos financieros” dentro del epígrafe “Ingresos Financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

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

Ejercicio 2025

	Miles de Euros				
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Dividendos recibidos	Ingresos por venta de participaciones
Otras empresas vinculadas:					
Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L.	—	(107)	—	—	—
Fundación Renta Corporación	—	—	(100)	—	—
Grupo SOCIMI Vivenio (*)	857	—	—	2	—
Grupo SOCIMI Wellder (**)	1.192	—	—	—	—
Grupo Arsel (***)	480	(14)	—	—	—
Second House S.L.	27	—	—	—	—
Total	**2.556**	**(121)**	**(100)**	**2**	—

(*) En grupo SOCIMI Vivenio se vende la participación el 22 de julio

(**) En grupo SOCIMI Wellder se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al grupo Wellder.

(***) En grupo Arsel se incluyen las transacciones con todas las sociedades del grupo.

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Servicios prestados	Servicios recibidos	Donaciones	Dividendos recibidos
Otras empresas vinculadas:				
Closa Asociados Correduría de Seguros, S.L.	—	(170)	—	—
Fundación Renta Corporación	—	—	(90)	—
Grupo SOCIMI Vivenio (*)	2.941	—	—	3
Grupo SOCIMI Wellder (**)	1.861	—	—	—
Total	**4.802**	**(170)**	**(90)**	**3**

(*) En grupo SOCIMI Vivenio se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al grupo Vivenio.

(**) En grupo SOCIMI Wellder se incluyen transacciones con todas las sociedades pertenecientes al grupo Wellder.

Con fecha 22 de julio 2025, el Grupo ha llevado a cabo la enajenación de la totalidad de su participación accionarial en el Grupo SOCIMI Vivenio (Nota 11). Como resultado de esta operación, dicho Grupo ha dejado de cumplir los criterios para ser considerada parte vinculada a partir del segundo semestre del ejercicio.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos deudores y acreedores que el grupo mantenía con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025, eran los siguientes:

	Miles de Euros		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros	Deudas con empresas asociadas a corto plazo
Empresas asociadas y otras empresas vinculadas			
Arsel Atlantic, S.L.	3	—	—
Cabe Keep and Lock, S.A.U.	257	—	39
Grupo SOCIMI WELLDER	223	71	—
Grupo SOCIMI Vivenio	9	—	—
Total	**492**	**71**	**39**

Durante el ejercicio 2025, como consecuencia de la reestructuración del órgano de administración de Morlin Properties, S.L., JV20 Advisory, S.L.U. ha dejado de ostentar la condición de parte vinculada respecto a Renta Corporación Real Estate, S.A., conforme a los criterios establecidos en la normativa contable aplicable (Nota 2f).

El importe de los saldos deudores que el grupo mantenía con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024, eran los siguientes:

	Miles de Euros
	Préstamos participativos no corrientes
Otras empresas vinculadas:	
JV 20 Advisory, S.L.	(48)
Total	**(48)**

21. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son:

Ejercicio 2025

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Baldomero Falcones Jaquotot	Consejero	Dominical
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical

Durante el ejercicio 2025 no se han producido nombramientos ni ceses en el órgano de administración de la Sociedad.

En el ejercicio 2024, se incorporó como consejero D. Baldomero Falcones Jaquotot. Asimismo, causaron baja como miembros del consejo los siguientes consejeros: D. Gregoire Augustin Bontoux Halley, Dña. Elena Hernández de Cabanyes, Oravla Inversiones, S.L. y D. Luis Conde Moller.Adicionalmente, Dña. M. Isabel Meléndez Crespo fué nombrada secretaria no consejera del organo de administración.

Ejercicio 2024

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
David Vila Balta	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Ainoa Grandes Massa	Consejera	Externo independiente
Manuel Valls Morató	Consejero	Externo independiente
Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
Baldomero Falcones Jaquotot	Consejero	Dominical
Cristina Orpinell Kristjansdottir	Consejera	Dominical

Los miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Directas	Indirectas	Total	**Directas**	**Indirectas**	**Total**
D. Luis Hernández de Cabanyes (*)	0,89 %	11,80 %	12,69 %	0,89 %	11,80 %	12,69 %
D. Baldomero Falcones Jaquotot	—	5,00 %	5,00 %	—	5,00 %	5,00 %
D. David Vila Balta (*)	0,38 %	—	0,38 %	0,38 %	—	0,38 %
D. Manuel Valls Morató	0,08 %	—	0,08 %	0,08 %	—	0,08 %
Dña. Ainoa Grandes Massa	0,06 %	—	0,06 %	0,06 %	—	0,06 %

(*) Consejeros ejecutivos.
(**) n/a: no aplica por no ser miembro del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2025 o 2024, respectivamente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, a cierre del ejercicio 2025 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración 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 dicha sociedad.

Retribuciones al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2025 y 2024 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Remuneración devengada por los consejeros ejecutivos (*)	1.014	934
Retribución asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	181	252
Retribución comisiones delegadas	66	83
Total	**1.261**	**1.269**

(*) Incluye las retribuciones devengadas por los consejeros en el desempeño de funciones de Alta Dirección.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre al total de Consejeros, miembros de la Alta Dirección y empleados del Grupo por importe de 54 y 68 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para los dos ejercicios, la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros médicos por el Grupo respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, ni tampoco primas de seguros de vida. El Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones adicionales ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 dos miembros del Consejo de Administración, que forman parte a su vez de la Alta Dirección, tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambios de control, todas ellas aprobadas en Junta General de Accionistas.

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad Dominante y los miembros del Consejo de Administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

Retribución a la Alta Dirección

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad Dominante son todas aquellas personas que forman parte de la Alta Dirección, en concreto los dos Consejeros Ejecutivos y el Director/a General Corporativo/a.

Las retribuciones de la Alta Dirección durante el ejercicio 2025 han ascendido a 1.327 miles de euros, 1.014 de ellos en concepto de retribución a los Consejeros Ejecutivos (1.262 y 934 miles de euros durante el ejercicio 2024, respectivamente).

Asimismo, dentro de las retribuciones comentadas con anterioridad, se incluye para el ejercicio 2025 la entrega a la Directora General Corporativa de 2.500 acciones por importe de 1,7 miles de euros (2.500 acciones por importe de 2 miles de euros entregadas en el ejercicio 2024 al Director General Corporativo), correspondientes a los planes de acciones establecidos por la Sociedad que se mencionan en la Nota 16.

22. Otra información

Personal

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2025 y 2024, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría profesional	N.º empleados a 31 de diciembre				N.º Medio de empleados 2025		N.º Medio de empleados 2024	
	2025		2024					
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	2	2	3	2	2	1	2	2
Titulados, técnicos y administrativos	13	22	14	24	12	23	14	25
Total	**15**	**24**	**17**	**26**	**14**	**24**	**16**	**27**

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene un empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Deloitte Auditores, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría	126	122
Servicios distintos de la auditoría:		
Servicios exigidos por la normativa aplicable	7	13
Otros servicios de verificación	5	5
Otros servicios	—	—
Total servicios de auditoría y relacionados	**138**	**140**

23. Información sobre el período medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el Grupo.

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15	21
Ratio de operaciones pagadas	15	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	26

	Importe (Miles de Euros)	
	2025	2024
Total pagos realizados	21.886	14.905
Total pagos pendientes	293	813

La información relativa a los pagos realizados en un periodo de 60 días o menos es la siguiente:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	21.135	14.355
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	97%	96%
Número de facturas	3.210	4.869
Porcentaje sobre el total de facturas	94%	91%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre. Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

Se entenderá por “periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho “periodo medio de pago a proveedores” se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto de la ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio.

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes a cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modificó la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación estableció que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013, sería de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

24. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos anteriormente. que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria consolidada.

Renta Corporación Real Estate, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Importes expresados en miles de euros)

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES Y NEGOCIOS CONJUNTOS

2025	Domicilio	31/12/2025			% participación		Método de Consolidación	Accionista/Socio	Actividad
		Miles de euros			Directa	Indirecta			
		Capital	Reservas	Resultado	31/12/2025	31/12/2025			
SOCIEDADES DEPENDIENTES:									
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	204	21.103	(768)	100%	—	Integración Global	Renta Corporación Real Estate, S.A.	(1)
Arsel Atlantic, S.L. (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	99	16.135	(112)	—	42,41 %	Método Puesta en equivalencia	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(2)
Cabe Keep and Lock, S.A.U. (*)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	60	16.282	(814)	—	42,41 %	Método Puesta en equivalencia	Arsel Atlantic, S.L.	(3)
Morlin Properties, S.L. (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	3	(21)	(8)	100,00 %	—	Integración Global	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(4)

2024	Domicilio	31/12/2024			% participación		Método de Consolidación	Accionista/Socio	Actividad
		Miles de euros			Directa	Indirecta			
		Capital	Reservas	Resultado	31/12/2024	31/12/2024			
SOCIEDADES DEPENDIENTES:									
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. (*)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	204	22.546	(1.475)	100%	—	Integración Global	Renta Corporación Real Estate, S.A.	(1)
Arsel Atlantic, S.L. (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	60	7.781	(15)	—	70 %	Integración Global	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(2)
Cabe Keep and Lock, S.A.U. (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	60	8.957	(875)	—	70 %	Integración Global	Arsel Atlantic, S.L.	(3)
Morlin Properties, S.L. (**)	Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta - 08017 Barcelona · España	3	(12)	(9)	90%	—	Integración Global	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(4)

(*) Sociedad auditada por Deloitte Auditores, S.L.

(**) Sociedad no auditada.

(1) Operaciones, gestión y prestación de servicios inmobiliarios.

(2) Holding.

(3) Prestación de servicios de alquiler de trasteros.

(4) Promoción inmobiliaria.

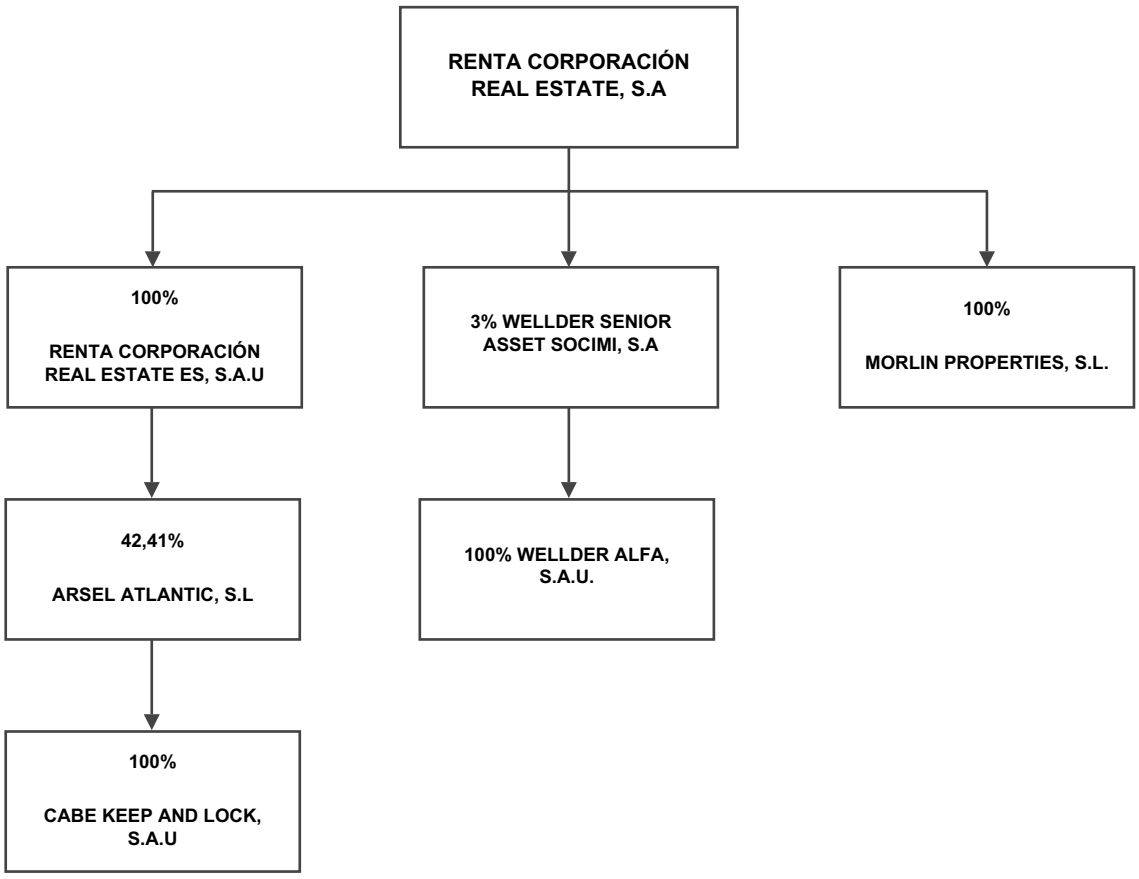
Renta Corporación Real Estate, S.A.
y Sociedades Dependientes

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

1. Situación del Grupo

El Grupo Renta Corporación, con más de 30 años de experiencia, cuenta con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España, centrándose su actividad básicamente en los mercados de Madrid y Barcelona.

La estructura societaria del Grupo Renta Corporación es la siguiente:



A nivel de estructura organizativa, el Grupo Renta Corporación dispone de un Consejo de Administración en cuyo seno se ha constituido una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, a nivel interno, existe un Comité de Dirección que, entre otras funciones, revisa y aprueba la selección de las operaciones que se llevarán a cabo y que conforman el porfolio de inversión. El proceso de estudio y aprobación de estas operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado, siendo esta agilidad parte de la ventaja competitiva del Grupo.

El Grupo Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio claramente diferenciadas que va adaptando periódicamente a las distintas realidades del mercado inmobiliario español sin perder la esencia del modelo de negocio de cada una de ellas..

Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la realización de operaciones de valor añadido para los distintos usos de los activos. La característica principal de estas operaciones es la generación de valor añadido a través de la compra de inmuebles desactualizados, maximizando su valor mediante distintas acciones.

Las principales palancas de generación de valor, que pueden suceder conjunta o individualmente según las necesidades de la demanda y de la oferta disponible, son:

- Diseño de la transformación.
- División o agrupación de unidades.
- Rehabilitación (parcial o total).
- Gestión de arrendamientos (negociación con inquilinos).
- Comercialización.
- Cambios de uso o redistribución de estos.
- Mejoras legales y actualización de permisos.

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y de la oferta stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor con sus transacciones. El Grupo tiene experiencia en todos los tipos de activos. La combinación de producto resultante en cada momento depende de la situación de mercado, el interés de los inversores y la capacidad de generar valor.

Durante el ejercicio 2025, el negocio transaccional se ha concentrado principalmente en operaciones del segmento residencial y comercial, que siguen posicionándose como los segmentos inmobiliarios con mayor potencial de crecimiento a nivel de inversión.

La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo que en función de la tipología de producto, puede llevar a cabo directamente las actuaciones o que sea el comprador quién las realice por su cuenta. En general, el Grupo adquiere el derecho de compra del inmueble durante un plazo de tiempo en el que se diseña e implementa la operación de generación de valor.

El negocio transaccional se materializa a través de:

a. "Compraventa de inmuebles"

El Grupo compra, rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final, registrando toda esa operativa en su balance de situación consolidado.

b. "Gestión de proyectos inmobiliarios"

El Grupo Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero, por lo que en este caso la operativa no se registra en el balance de situación consolidado del Grupo. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar, o no, a petición del comprador.

Negocio patrimonial

Desde el año 2017, la Sociedad ha orientado su actividad patrimonial hacia el desarrollo de un negocio menos expuesto al comportamiento cíclico propio del sector inmobiliario y con el objetivo de consolidar la recurrencia de los ingresos, todo ello capitalizando la enorme capilaridad y acceso a las operaciones inmobiliarias que tiene el Grupo y que anteriormente, por razón de tamaño o por no ser inversiones de valor añadido, se descartaban.

Dentro de esta línea de negocio se distinguen dos divisiones:

a. "Asset Management" / "Fund Management"

Consistente en la creación y gestión de vehículos inmobiliarios con terceros, devengando unas comisiones vinculadas tanto a la originación como a la gestión de los inmuebles y comisiones de incentivo por la valoración de la cartera.

Dentro de esta división se encuentra la SOCIMI Wellder, especializada en residencias para personas mayores. Este vehículo, del que Renta Corporación es gestor en exclusiva, nace con el objetivo de adquirir activos inmobiliarios en España, de alta calidad y con unos elevados estándares ESG, por valor de 250 millones de euros en una primera fase. La SOCIMI Wellder invertirá en activos situados en localidades de más de 75.000 habitantes, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m2 y con un rango de entre 80 - 140 camas por centro. La inversión se realiza tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

A cierre del ejercicio 2025, después de los acuerdos de adquisición de nuevos activos, cuenta con una cartera de 13 residencias que representan una inversión en inmuebles de 135 millones de euros, disponiendo de un total de 1.887 camas.

Adicionalmente, en el ejercicio 2021 se creó Cabe, un nuevo vehículo de inversión dedicado al alquiler de trasteros urbanos digitalizados. El crecimiento de la población urbana, el aumento continuo del coste de la vivienda, la elevada disponibilidad de locales con un precio competitivo tras la crisis del Covid-19, un nivel bajo de inversión asociada, la resiliencia a los ciclos económicos y el elevado margen de crecimiento de este negocio son algunos de los aspectos por los que el Grupo ha decidido apostar por este sector.

Desde finales del año 2021 se han adquirido y puesto en explotación para este negocio 35 locales ubicados en Barcelona, Madrid y otras ciudades de España. Cabe ofrece un producto diferencial, con locales localizados en las zonas del centro de la ciudad, con un elevado componente digital, tanto en el momento de la contratación como en su utilización. A 31 de diciembre de 2025 de estos locales se encuentran ya en pleno funcionamiento 21 de ellos.

El 7 de noviembre de 2024, se formalizó la entrada del inversor institucional BC Partners, mediante la adquisición por parte de este del 30% del capital social de Arsel Atlantic, S.L., socio único hasta ese momento de Cabe Keep and Lock, S.A.U. Esta operación estratégica tuvo como objetivo fortalecer la estructura accionarial y proporcionar los recursos financieros necesarios para acelerar el plan de expansión y crecimiento del negocio de trasteros.

Durante el ejercicio 2025, como consecuencia de las modificaciones en el órgano del gobierno, que han afectado a la toma de decisiones sustantivas en Arsel Atlantic, S.L., así como a las ampliaciones de capital que han sido íntegramente suscritas por BCP RE Lux Box Holding, S.à.r.l. y que han supuesto la reducción de la participación de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. hasta el 42,41% al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha perdido el control sobre dicha sociedad.

b. "Patrimonio propio"

Esta división engloba la adquisición y gestión de cualquier inversión inmobiliaria con vocación de permanecer en el balance de situación del Grupo por un periodo prolongado de tiempo. Se prevé que el fortalecimiento de la estrategia patrimonial se mantendrá en los próximos años para contribuir a la regularidad de los ingresos.

Dentro de esta división, el Grupo cuenta, a través de su sociedad participada Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., con activos de uso residencial con un valor de mercado de 1.641 miles de euros, clasificados como Inversiones Inmobiliarias, explotados en modo de arrendamiento.

2. Evolución y resultado de los negocios

La actividad económica global ha mostrado una notable capacidad de adaptación en el ejercicio 2025, a pesar de continuar marcado por persistentes tensiones geopolíticas y comerciales Esta actividad ha sido impulsada principalmente por la relajación de las políticas monetarias, destacando la contención de los tipos de interés por parte de los principales bancos centrales.

En el ámbito de la eurozona, tras un ciclo de endurecimiento monetario iniciado en julio de 2022, el Banco Central Europeo (BCE) ha implementado reducciones consecutivas de los tipos de interés de financiación durante 2025. Estas medidas han llevado el tipo de depósito desde el 2,90% en enero de 2025 hasta el 2.15% en junio de 2025. Desde entonces se ha mantenido los tipos estables para el resto del 2025. Además, se han hecho ajustes en las políticas monetarias para apoyar el crecimiento económico por parte del Banco Central Europeo, manteniendo la tasa de depósito en el 2.0% al cierre de diciembre, sosteniendo un entorno favorable para la inversión.

En el marco nacional, la economía española ha superado las expectativas, mostrando una notable solidez, siendo así que el Banco de España ha confirmado un crecimiento del PIB anual del 2,9%, acelerándose respecto a la Eurozona gracias a la robustez de la demanda interna y a un sector turístico que ha registrado sus máximos históricos, con más de 92 millones de visitantes. De cara al próximo año, se espera una normalización del crecimiento del PIB en el entorno del 2,2%, sustentada en la estabilidad de precios y la fortaleza del mercado laboral.

En el sector inmobiliario, la variación de tipos y las variables macroeconómicas han permitido incrementar sustancialmente el volumen de transacciones y el volumen de inversión durante el ejercicio 2025, la materialización de operaciones previstas y la consolidación de los vehículos de inversión patrimonial, impactando directamente en la cartera de negocio transaccional del Grupo Renta Corporación, el margen de sus operaciones y, por lo tanto, en el resultado del ejercicio.

En este contexto, se ha logrado consolidar los vehículos de inversión patrimonial, lo que ha impactado positivamente en la cartera de negocio transaccional, en el margen operativo y, en consecuencia, en el resultado

del ejercicio. La ejecución de estas operaciones ha reforzado la posición competitiva de la Sociedad en sus principales líneas de actividad.

El Grupo Renta Corporación cierra el ejercicio 2025 con un resultado neto positivo acumulado de 2.510 miles de euros, de los que le corresponden a la Sociedad Dominante un importe de 2.510 miles de euros, frente al resultado neto positivo de 4.096 miles de euros obtenido en el ejercicio 2024. Este resultado responde a la mejora de la actividad transaccional, la rotación de los activos en cartera y la consolidación de los vehículos inmobiliarios, pilares clave del Grupo en los últimos años y la variación del perímetro de consolidación que ha supuesto el registro de la variación de valor de los activos de Cabe en el epígrafe de Participación en Resultados por Puesta en Equivalencia.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2025, que incluye las ventas y los ingresos por gestión de proyectos, prestaciones de servicios y alquileres, es de 45.376 miles de euros frente a los 25.718 miles de euros del ejercicio 2024.

Durante el periodo analizado, las operaciones del Negocio transaccional ascienden a 42.838 miles de euros y, fundamentalmente, se distribuyeron en un 48% en el sector residencial y un 52% en el sector comercial-industrial. De estas transacciones, destacan la venta de activos comerciales en Madrid, Barcelona, L´Hospitalet, Castellbisbal (Barcelona), Ripollet (Barcelona), y Mijas (Málaga).

En lo que se refiere al Negocio patrimonial, los ingresos ascienden a 2.538 miles de euros en comparación con los 6.059 miles de euros del ejercicio 2024 y provienen de los honorarios devengados por la gestión de Wellder y Cabe. Estos honorarios han sido devengados, principalmente, en concepto de compra de activos y la gestión del vehículo.

El conjunto de gastos de personal y estructura, excluyendo los deterioros de créditos comerciales, del ejercicio 2025 del Grupo ha ascendido a 9.884 miles de euros, frente a los 13.154 miles de euros correspondientes al ejercicio 2024. Esta disminución responde a la eficiencia en costes implementada por el Grupo. y a la variación del perímetro de consolidación.

Las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso por importe de 33.557 miles de euros se encuentran incluidas, por el porcentaje correspondiente a la participación y neto de impuestos, en el resultado de sociedades puestas en equivalencia en 2025 en comparación con el año anterior en que se incluía en el apartado variaciones de valor. La revalorización corresponde fundamentalmente al incremento de valor de los trasteros urbanos de Cabe debido a la consolidación de los centros en funcionamiento, avance de la inversión y compra en nuevos locales.

El **resultado financiero neto** del ejercicio arroja un gasto neto de 1.154 miles de euros. La materialización de operaciones ha permitido la amortización de la deuda corporativa, y la reducción de la deuda bruta debido a la generación de caja de los proyectos, lo que se ha traducido en una disminución de los gastos financieros de 1.784 miles de euros.

El Grupo ha registrado un gasto de 513 miles de euros en concepto de **Impuesto sobre Sociedades,** impacto que en el ejercicio 2024 supuso un gasto de 855 miles de euros.

El **activo no corriente** asciende a 49.874 miles de euros y su composición es la siguiente:

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Inmovilizado y derechos de uso	1.394	6.134	(4.740)
Inversiones inmobiliarias	1.641	35.095	(33.454)
Inversiones en empresas asociadas	17.870	—	17.870
Instrumentos de patrimonio	2.791	3.431	(640)
Otros activos financieros	158	72	86
Activos por impuesto diferido	26.020	27.483	(1.463)
Total activo no corriente	**49.874**	**72.215**	**(22.341)**

La cifra total aumenta en 22.341 miles de euros respecto al cierre de diciembre de 2024 debido básicamente a:

– Disminución de las **inversiones inmobiliarias** hasta los 1.641 miles de euros, frente a los 35.095 miles de euros del ejercicio anterior, como consecuencia, fundamentalmente, fundamentalmente, de la variación de perímetro de consolidación detallado en las notas 2-e, 2-f y 10-a de la Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

– Las inversiones en empresas asociadas recogen el valor de la participación de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. en el negocio Cabe correspondiente al 42,41% de la sociedad Arsel Atlantic, S.L. Este epígrafe se incorpora en 2025 dada la variación del perímetro de consolidación previamente detallada.

– El epígrafe de **instrumentos de patrimonio** incluye básicamente la participación del Grupo en el capital social de la SOCIMI Wellder. La variación se debe fundamentalmente a la enajenación de la participación en la SOCIMI Vivenio formalizada este año.

– Disminución de los **activos por impuesto diferido** por importe de 1.463 miles de euros. La cifra neta total del activo por impuesto diferido reconocido asciende a 26.020 miles de euros, correspondiente en su mayor parte a créditos fiscales por bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 74.513 miles de euros de bases imponibles negativas, que en cuota supondrían un importe de 18.628 miles de euros.

Como se ha indicado previamente, los importes recogidos en el epígrafe de **Activos clasificados como mantenidos para la venta** corresponden a determinadas inversiones inmobiliarias residenciales, que hasta finales del ejercicio 2024 se explotaban en régimen de alquiler, cuyo valor en libros se estimó recuperar a través de una transacción de venta determinada como altamente probable en el corto plazo. Durante el ejercicio 2025 se ha iniciado su venta lo que ha supuesto una disminución de esta partida por importe de (2.873) miles de euros. Como consecuencia de este movimiento en el activo del balance, la deuda asociada a estos inmuebles también fue reclasificada al pasivo corriente.

Las **existencias** se sitúan en 8.197 miles de euros, disminuyendo en 13.097 miles de euros respecto al cierre de 2024, debido fundamentalmente a las ventas realizadas durante el ejercicio.

Destacan la venta de activos en Barcelona, Madrid, Ripollet, Castellbisba, Hospitalet de Llobregas y Mijas (Málaga), entre otros.

La cifra de existencias incluye también opciones de compra por valor de 857 miles de euros, que dan derecho a una compra futura de activos por importe de 19.578 miles de euros.

El detalle de **deudores** es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.082	1.381	(299)
Deudores varios	394	357	37
Clientes, empresas asociadas	492	—	492
Otros créditos con las Administraciones Públicas	305	1.225	(920)
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**2.273**	**2.963**	**(690)**

A cierre de ejercicio 2025 el saldo total asciende a 2.273 miles de euros, 690 miles de euros inferior al de cierre del ejercicio 2024, fundamentalmente por la disminución del epígrafe de **Clientes por ventas y prestaciones de servicios y Otros créditos con las Administraciones Púbicas** derivado del cobro de partidas pendientes y la variación del perímetro de consolidación.

El **patrimonio neto** se sitúa en 62.933 miles de euros disminuyendo en 4.527 miles de euros respecto a los 67.460 miles de euros del cierre de diciembre de 2024, debido fundamentalmente a:

- La generación del resultado positivo del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante por importe de 2.510 miles de euros.
- La variación del perímetro de consolidación que conlleva la desaparición de los Intereses Minoritarios.
- La entrega de acciones propias de acuerdo con lo establecido en los planes de acciones aprobados.

Los **otros pasivos a largo plazo**, distintos de la deuda financiera, presentan la siguiente composición:

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo (*)	—	48	(48)
Acreedores por arrendamiento financiero no corrientes a largo plazo (*)	749	1.818	(1.069)
Pasivos por impuesto diferido	195	3.916	(3.721)
Total otros pasivos a largo plazo	**944**	**5.782**	**(4.838)**

(*) En el balance de situación consolidado adjunto están recogidos en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo".

- Acreedores por arrendamiento financiero no corrientes a largo plazo: Este epígrafe asciende a 749 miles de euros, disminuyendo con respecto al ejercicio anterior como consecuencia, fundamentalmente, del cambio de ubicación de la oficina del Grupo en la ciudad de Madrid durante el ejercicio 2025, lo que ha supuesto reconocimiento de un nuevo contrato en condiciones más favorables y dar de baja el contrato correspondiente al alquiler de la antigua oficina así como del cambio del perímetro de consolidación.

- Pasivos por impuesto diferido: Este epígrafe se sitúa en 195 miles de euros y corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias, los derechos de uso y los activos clasificados como mantenidos para la venta, valorados a su valor razonable y su coste fiscal valorado a coste de adquisición, neto de amortización. La reducción respecto a 2024 es debida a la variación del perimetro de consolidación.

Los **otros pasivos a corto plazo**, distintos de la deuda financiera, ascienden a:

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Acreedores por arrendamiento financiero corrientes a corto plazo (*)	198	246	(48)
Acreedores varios	2.806	4.122	(1.316)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	672	894	(222)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	546	450	96
Anticipos de clientes	368	458	(90)
Total otros pasivos a corto plazo	**4.590**	**6.170**	**(1.580)**

(*) En el balance de situación consolidado adjunto están recogidos en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo".

Se produce una disminución por importe de 1.580 miles de euros respecto al ejercicio anterior, por la disminución de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones del Grupo como consecuencia, principalmente, de la disminución derivada de la finalización de varias transformaciones.

Por otro lado, los anticipos de clientes incluyen las arras por preventas y anticipos y se sitúan en 368 miles de euros, reduciéndose en 90 miles de euros con respecto al cierre del ejercicio anterior.

Finalmente, en el ejercicio 2025 se ha implementado una estrategia de optimización de la estructura financiera del Grupo. A través de la tesorería generada por transacciones y la gestión de la cartera, se ha amortizado la deuda corporativa y la deuda de asignada a proyectos.

La **deuda financiera**, corriente y no corriente, asciende a 3.778 miles de euros, 23.058 miles de euros inferior a la de cierre del ejercicio 2024.

El detalle de la deuda financiera es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Deuda hipotecaria (*)	742	14.873	(14.131)
Otras deudas	3.036	11.963	(8.927)
Total deuda financiera	**3.778**	**26.836**	**(23.058)**

(*) Incluye la deuda hipotecaria categorizada como pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta.

Se produce una disminución de la deuda financiera neta de 28.056 miles de euros hasta los (5.689) miles de euros, como consecuencia de la mencionada disminución de la deuda financiera derivado, principalmente, del

efecto neto entre la amortización de pagarés, la amortización de la deuda corporativa y la deuda hipotecaria asignada a proyectos, contrarrestada por el aumento de la tesorería.

Miles de Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variación
Deuda hipotecaria (*)	742	14.873	(14.131)
Otras deudas	3.036	11.963	(8.927)
Total deuda financiera	**3.778**	**26.836**	**(23.058)**
(-) Tesorería e inversiones financieras a corto plazo	(9.467)	(4.469)	(4.998)
Total deuda financiera neta	**(5.689)**	**22.367**	**(28.056)**

(*) Incluye la deuda hipotecaria categorizada como pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta.

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

El Grupo no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo. El Grupo ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

Personal

Para el Grupo, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran el Grupo, con un fuerte compromiso con la diversidad, la igualdad de oportunidades y la formación continua, contando el equipo profesional con un alto grado de formación y especialización.

En este contexto, el Grupo dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso al conocimiento, y promoviendo el bienestar y la conciliación laboral y familiar de sus empleados.

4. Liquidez y recursos de capital, obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación consolidado

Liquidez y recursos de capital

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha cancelado los préstamos corporativos a su vencimiento, por importe de 6.400 millones de euros a nivel de Grupo, cancelado las deudas hipotecarias a la venta de los activos y manteniendo una situación de deuda neta positiva por importe de 5.700 millones de euros a nivel de Grupo

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación consolidado

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 31 de diciembre de 2025 este no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no presenta operaciones fuera del balance de situación consolidado que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de

ingresos y gastos, en el resultado de las operaciones, en la liquidez, en los gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

En cualquier caso, cabe destacar que el Grupo dispone de 74.513 miles de euros en concepto de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores fuera del balance de situación consolidado, lo que supondría un crédito fiscal de 18.628 miles de euros.

5. Principales riesgos e incertidumbres

La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de capital y riesgo de operaciones.

El programa de gestión del riesgo global se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los tipos de riesgo que se describen a continuación. La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General, que evalúa y cubre los riesgos en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo, con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. El Grupo no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

El aumento de los tipos de interés podría afectar negativamente al Grupo de diversas maneras entre las que se incluye que los inversores podrían exigir a los activos inmobiliarios que pretenden adquirir una mayor rentabilidad lo que, a su vez, podría provocar una potencial corrección del precio al que pretenden ser estos vendidos. Asimismo, por el lado de la oferta, se podría producir una ralentización de esta

Finalmente, el aumento de los tipos de interés podría afectar a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Por lo tanto, el aumento de los tipos de interés generalmente tiene un impacto negativo en el valor razonable de su cartera de inmuebles y cualquier evolución en este sentido requeriría que el Grupo reconociera el impacto negativo en el valor razonable de sus propiedades inmobiliarias.

Riesgo de mercado: precios

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha estado expuesta a riesgos de precios derivados de la evolución del mercado inmobiliario. Los precios del suelo y los activos inmobiliarios han experimentado variaciones debido a factores como la evolución de la demanda, las políticas urbanísticas y el acceso al crédito hipotecario. En este contexto, la Sociedad ha ajustado su estrategia de inversión, priorizando ubicaciones con alta demanda y diversificando su portafolio de activos para reducir la exposición a la volatilidad del mercado.

En cuanto a la regulación, los cambios en la normativa urbanística, fiscalidad de los activos inmobiliarios y políticas gubernamentales de vivienda han generado incertidumbre en el sector. La Sociedad mantiene una

vigilancia activa sobre la evolución regulatoria y participa en asociaciones del sector para anticiparse a posibles cambios que puedan afectar su actividad.

Para afrontar la volatilidad del mercado, la Sociedad ha fortalecido su estrategia de análisis y gestión de riesgos mediante herramientas de modelización de precios, seguimiento de tendencias macroeconómicas y diversificación geográfica de sus inversiones. Además, se han implementado políticas de flexibilidad en la fijación de precios de venta y alquiler para mantener la competitividad en el sector.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

El Grupo cuenta con una estructura financiera diversificada compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional que se ha vuelto más restrictiva.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de una política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en el momento de la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio, el establecimiento de condiciones resolutorias, o fórmulas similares de garantía real que permitan al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General mediante:

- El seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- El seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- El seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- La búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para optimizar la estructura financiera del Grupo.
- La adaptación de la estructura y el volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- La planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.
- La búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como el registro de programas de pagarés en el MARF que se realizaron en ejercicios anteriores.

El Grupo realiza la adquisición de un bien inmueble una vez estudiada la posibilidad de venta de la práctica totalidad de este, de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y la de venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

El negocio sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa. La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarían mayores márgenes.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, así como para generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto, y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de operaciones

La actividad del Grupo dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso a créditos o financiación por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, las preferencias de la demanda, la estabilidad de precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores, entre otras.

Adicionalmente, cabe destacar que la totalidad del negocio del Grupo hasta la fecha se sitúa en España, por lo que cualquier cambio en la situación económica de nuestro país podría tener un impacto directo en la evolución de su negocio.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

En 2026 se espera que el sector inmobiliario continúe recuperando el dinamismo previsto, impulsado por el descenso en los tipos de interés iniciado en el segundo semestre de 2024 y una economía que ha ido mejorando paulatinamente. Esta continuada reducción de tipos consolidará la mayor facilidad para acceder a financiación tanto para compradores como para inversores, reactivando la actividad a nivel transaccional.

En el sector inmobiliario, la variación de tipos y variables macroeconómicas han permitido incrementar el volumen de transacciones y del volumen de inversión durante el ejercicio 2025, la materialización de operaciones previstas en el plan estratégico y la consolidación de los vehículos de inversión patrimonial, impactando en la cartera de negocio transaccional del Grupo, el margen de sus operaciones y, por lo tanto, en el resultado del ejercicio.

Finalmente, la actualización del plan estratégico para el periodo 2026-2031 ha sido aprobado por el Consejo de Administración con fecha 26 de febrero de 2026 y se rige por una estrategia de futuro orientada a consolidar la posición en el mercado, para lo que se contempla:

a) Incrementar el margen operativo del Grupo Renta Corporación a través de su negocio transaccional a partir del aumento en el número de operaciones y el tamaño medio de estas.

b) Incrementar la actividad del negocio patrimonial la actividad del negocio patrimonial a través del aumento del nivel de inversión que se espera gestionar en el ejercicio 2026 y siguientes. En esta línea se enmarcan las inversiones y gestión realizadas en los últimos ejercicios para la consolidación de los vehículos Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., que a su vez es socio único de Wellder Alfa, S.A.U., y Arsel Atlantic, S.L., que a su vez es socio único de Cabe Keep and Lock, S.A.U., habiéndose producido la entrada de un nuevo socio inversor en el accionariado de la primera el 7 de noviembre de 2024 que ha acelerado el crecimiento. Adicionalmente se prevé en 2026 el lanzamiento del nuevo vehículo de vivienda asequible.

c) Optimización de los costes de estructura de acuerdo con el nivel de actividad previsto.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2025 el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 15 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2025, el Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias e información bursátil

Durante el ejercicio 2025, se han entregado 96.678 acciones a empleados cuyo valor a fecha de entrega ha ascendido 251 miles de euros, registrándose en el epígrafe “Otros gastos sociales”.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene un total de 419.883 acciones propias frente a las 516.561 acciones propias que tenía a cierre del ejercicio 2024. El valor nominal de dichas acciones asciende a 420 miles de euros.

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2025 con un valor de 0,65 euros por acción, un 18,75% por debajo de los 0,80 euros por acción de cierre del ejercicio 2024.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Medidas Alternativas de Rendimiento	Unidad	Definición	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Relevancia de su uso
EBITDA	Miles de Euros (m€)	Resultado consolidado de explotación + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta - amortizaciones - pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	3.393m€ = 3.062m€ -161m€ + 474m€ + 18m€	8.490 m€ =-294m€ +8.183m€ + 531m€ + 70m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones
EBIT	Miles de Euros (m€)	EBITDA - amortizaciones - pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.901m€ = 3.393m€ -474m€ -18m€	-7.889m€ = 8.490m€ - 531m€ - 70m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses e impuestos
Margen de operaciones negocio transaccional (*)	Miles de Euros (m€)	Importe neto de la cifra de negocios + otros ingresos de explotación - variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación - otros gastos de explotación - deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.905m€ = 42.838m€ + 209m€ -31.378m€ - 1.797m€ - 824m€ -161m€ + 18m€	5.316m€ = 19.659m€ - 12.641m€ - 1.295m€ - 170m€ - 237m€	Medida de rentabilidad operativa del negocio transaccional, sin tener en cuenta el reparto de costes de personal y estructura
Margen de operaciones negocio patrimonial (*)	Miles de Euros (m€)	Importe neto de la cifra de negocios - otros gastos de explotación - deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias, derechos de uso y activos clasificados como mantenidos para la venta	2.331m€ = 2.538m€ + 31m€ - 238m€ -0m€ + 0m€	12.871m€ = 6.059m€ - 1.608m€ +8.420m€	Medida de rentabilidad operativa del negocio patrimonial, sin tener en cuenta el reparto de costes de personal y estructura
Existencias estratégicas	Miles de Euros (m€)	Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	7.340m€	20.227m€	Medida de volumen de inversión en existencias de inversión
Cartera (**)	Miles de Euros (m€)	Existencias estratégicas + activos clasificados como mantenidos para la venta + derecho a una compra futura de activos obtenido a través de las opciones de compra netas	29.352m€ = 7.340m€ + 2.434m€ + 19.578m€	49.053€ = 20.227m€ + 5.307m€ + 23.519m€	Medida de la capacidad para generar negocio futuro
Resultado financiero neto	Miles de Euros (m€)	Ingreso financiero - gasto financiero	-1.154m€ = 112m€ - 1.332m€ + 66m€	-2.938m€ = 52m€ -2.990m€	Medida del coste financiero

Medidas Alternativas de Rendimiento	Unidad	Definición	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Relevancia de su uso
Deuda financiera neta	Miles de Euros (m€)	Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo + pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta + deudas corrientes - arrendamientos financieros corrientes - efectivo y otros activos líquidos equivalentes - inversiones financieras a corto plazo	-5.751m€ = 510m€ + 205m€ + 3.222m€- 198m€ - 8.514m€ - 953m€ -23m€	22.367m€ = 8.028m€ + 819m€ + 18.235m€ - 246m€ - 3.485m€ - 984m€	Deuda financiera, a corto y largo plazo, menos el valor de la caja y de las inversiones financieras equivalentes a efectivo

(*) La información financiera por segmentos se detalla en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta.

(**) En el ejercicio 2024 se incluyen los activos clasificados como mantenidos para la venta, no habiéndose considerado en el cálculo de la cartera d el ejercicio 2023 por no haberse iniciado su venta.

11. *Hechos posteriores*

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos anteriormente. que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria consolidada.

12. *Informe Anual de Gobierno Corporativo*

El Informe Anual de Gobierno Corporativo realizado por Renta Corporación Real Estate, S.A. para el ejercicio 2025 forma parte integrante del presente Informe de Gestión, si bien se presenta como documento separado.

El documento estará disponible el 26 de febrero de 2026 en la web de la CNMV, en el apartado de consultas del Informe Anual de Gobierno Corporativo de entidades emisoras, así como en la web del Grupo. Se puede acceder mediante los siguientes links:

Web de la CNMV: https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?TipoInforme=1&nif=A-62385729

Web de la Sociedad: https://www.rentacorporacion.com/es/informe-anual-de-gobierno-corporativo/

13. *Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros*

El Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros realizado por Renta Corporación Real Estate, S.A. para el ejercicio 2025 forma parte integrante del presente Informe de Gestión, si bien se presenta como documento separado.

El documento estará disponible el 26 de febrero de 2026 en la web de la CNMV, en el apartado de consultas del Informe Anual de Gobierno Corporativo de entidades emisoras, así como en la web del Grupo. Se puede acceder mediante los siguientes links:

Web de la CNMV: https://www.cnmv.es/portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?TipoInforme=6&nif=A-62385729

Web de la Sociedad: https://www.rentacorporacion.com/es/remuneraciones-los-consejeros/

Diligencia de firmas de los consejeros en documento separado de las cuentas anuales y el informe de gestión formulados

El Consejo de Administración de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. y, en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 26 de febrero de 2026 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025 siguiendo los requerimientos de formato (y etiquetado) establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea.

Los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad por la presente Diligencia declaran firmadas las citadas Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024 formuladas por unanimidad, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Manel Valls Morató
Vocal

D.ª Ainoa Grandes Massa
Vocal

D.ª Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

D. Baldomero Falcones Jaquotot
Vocal

D.ª María Isabel Meléndez Crespo
Secretaria no consejera

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. (Renta Corporación o la Sociedad) reunidos en la sesión celebrada el 26 de febrero de 2026, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad así como las consolidadas de la Sociedad con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 26 de febrero de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas (incluyendo el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros) incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Renta Corporación y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. Luis Hernández de Cabanyes
Presidente y Consejero Delegado

D. David Vila Balta
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Manel Valls Morató
Vocal

D.ª Ainoa Grandes Massa
Vocal

D.ª Cristina Orpinell Kristjansdottir
Vocal

D. Blas Herrero Fernández
Vocal

D. Baldomero Falcones Jaquotot
Vocal