

# **Orbis Properties SOCIMI, S.A. and its subsidiaries**

Auditor's report

Consolidated annual accounts as at 31 December 2025

Consolidated management report



*This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.*

## **Independent auditor's report on the consolidated annual accounts**

To the sole shareholder of Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Unipersonal Company)

---

### **Opinion**

We have audited the consolidated annual accounts of Orbis Properties SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, and the income statement, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 December 2025, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with the applicable financial reporting framework (as identified in note 2 of the notes to the consolidated annual accounts), and in particular, with the accounting principles and criteria included therein.

---

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

---

### **Most relevant aspects of the audit**

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

## Most relevant aspects of the audit

## How our audit addressed the most relevant aspects of the audit

### Valuation of investments properties

The net book value of investments properties amounted to €178,448,558.27 as of 31 December 2025 and constituted approximately 95% of the Group's assets as of that date.

The Group values its investments properties at their acquisition price less their corresponding accumulated depreciation and impairment losses, if any, as set out in note 5.4 of the consolidated financial statements. When there are indications of impairment, the Group analyses investments properties with a view to determining whether their recoverable value is less than their net book value.

As indicated in notes 5.4 and 7 of the consolidated financial statements, in order to obtain the recoverable value of investments properties, the Group relies on the internal valuation carried out as of 31 December 2025. In the 2025 financial year, the Group has recorded an impairment reversal in investments properties amounting to €1,689,569.80.

In addition, the Group recognises the amortisation allocation of investments properties on a straight-line basis and based on the estimated useful lives detailed in note 5.4 of the consolidated financial statement.

We consider the valuation of investments properties to be the most relevant aspect of the audit, mainly due to its significance in relation to the consolidated annual accounts as a whole, since there is a risk associated with the valuation of these real estate investments.

We check that the useful life considered for investments properties corresponds to their nature and we carry out tests on the arithmetic calculation of the depreciation expense for the year.

With regard to the reversal of impairment losses, we have obtained the internal valuation of investments properties, on which we have carried out, among others, the following procedures:

- Verification that the valuation has been carried out in accordance with accepted methodology.
- Carrying out substantive tests to contrast the accuracy of the most relevant data that have been used in the assessment.
- Evaluation of the main assumptions used in the valuation by contrasting the consistency of the estimates taking into account market conditions.

Finally, we have assessed the adequacy of the information disclosed in the consolidated financial statements in relation to this aspect.

The results of the procedures performed have reasonably allowed us to achieve the audit objective for which those procedures were designed.

---

## Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2025 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group

obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2025 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

---

## **Responsibility of the Parent company's directors for the consolidated annual accounts**

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, as identified in note 2 of the attached notes to the consolidated annual accounts, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

---

## **Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to

draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the directors of the Parent company, we determine those risks that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original in Spanish signed by Alfredo Arias Paradelo

30 June 2026

7

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

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

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

BALANCE.....	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS .....	3
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS .....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO .....	6
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD .....	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	9
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.....	11
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....	12
5. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	19
6. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO .....	23
7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES. ....	23
8. FONDOS PROPIOS.....	23
9. GESTIÓN DEL RIESGO .....	25
10. SITUACIÓN FISCAL.....	26
11. HONORARIOS DE AUDITORÍA.....	28
12. INGRESOS Y GASTOS.....	28
13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	29
14. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO 30	
15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 .....	31
16. HECHOS POSTERIORES .....	32



**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Balance a 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

ACTIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.862.553,84</b>	<b>19.748.972,84</b>
<b>IV.</b>	<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>5</b>	<b>21.862.553,84</b>	<b>19.748.972,84</b>
1.	Instrumentos de patrimonio		21.862.553,84	19.748.972,84
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>56.821,17</b>	<b>3.741,40</b>
<b>VI.</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>5</b>	<b>3.737,94</b>	<b>-</b>
<b>VII.</b>	<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>53.083,23</b>	<b>3.741,40</b>
1.	Tesorería		53.083,23	3.741,40
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>			<b>21.919.375,01</b>	<b>19.752.714,24</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.668.429,86</b>	<b>12.717.278,25</b>
<b>A-1)</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>8</b>	<b>21.668.429,86</b>	<b>12.717.278,25</b>
<b>I.</b>	<b>Capital</b>	<b>8</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>
1.	Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
<b>III.</b>	<b>Reservas</b>	<b>8</b>	<b>205.429,56</b>	<b>205.429,56</b>
1.	Legal y estatutarias		207.330,10	207.330,10
2.	Otras reservas		(1.900,54)	(1.900,54)
<b>V.</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>8</b>	<b>(67.247.288,41)</b>	<b>(57.089.062,45)</b>
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(67.247.288,41)	(57.089.062,45)
<b>VI.</b>	<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>8</b>	<b>86.636.985,28</b>	<b>74.759.137,10</b>
<b>VII.</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(2.926.696,57)</b>	<b>(10.158.225,96)</b>
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>2.144.817,55</b>
<b>I.</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>2.144.817,55</b>
4.	Otras provisiones		-	2.144.817,55
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>250.945,15</b>	<b>4.890.618,44</b>
<b>IV.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>6,13</b>	<b>150.340,77</b>	<b>4.757.905,51</b>
<b>V.</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>100.604,38</b>	<b>132.712,93</b>
3.	Acreedores varios	6	100.539,08	132.401,30
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	65,30	311,63
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>21.919.375,01</b>	<b>19.752.714,24</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	12.1		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>496.994,20</b>	<b>-</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>12.1</b>	<b>(312.146,65)</b>	<b>(347.330,57)</b>
a) Servicios exteriores		(261.686,93)	(315.922,07)
b) Tributos		(50.459,72)	(31.408,50)
<b>8. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>5.1</b>	<b>(3.111.544,12)</b>	<b>(9.810.686,25)</b>
a) Deterioro y pérdidas		(3.111.544,12)	(9.810.686,25)
<b>13. Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>16,90</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.926.696,57)</b>	<b>(10.157.999,92)</b>
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>-</b>	<b>(226,04)</b>
b) Por deudas con terceros		-	(226,04)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-</b>	<b>(226,04)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.926.696,57)</b>	<b>(10.158.225,96)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(2.926.696,57)</b>	<b>(10.158.225,96)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

**A). Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.**

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(2.926.696,57)	(10.158.225,96)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(2.926.696,57)	(10.158.225,96)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresado en euros)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**B) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

	Capital Escriturado (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.2)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 8.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 8.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	205.429,56	(30.144.900,13)	74.425.249,86	(26.944.162,32)	22.541.616,97
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	5.000.000,00	205.429,56	(30.144.900,13)	74.425.249,86	(26.944.162,32)	22.541.616,97
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(10.158.225,96)	(10.158.225,96)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	333.887,24	-	333.887,24
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	333.887,24	-	333.887,24
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(26.944.162,32)	-	26.944.162,32	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.000.000,00	205.429,56	(57.089.062,45)	74.759.137,10	(10.158.225,96)	12.717.278,25
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	5.000.000,00	205.429,56	(57.089.062,45)	74.759.137,10	(10.158.225,96)	12.717.278,25
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.926.696,57)	(2.926.696,57)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	11.877.848,18	-	11.877.848,18
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	11.877.848,18	-	11.877.848,18
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(10.158.225,96)	-	10.158.225,96	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025	5.000.000,00	205.429,56	(67.247.288,41)	86.636.985,28	(2.926.696,57)	21.668.429,86

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. <b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>3</b>	<b>(2.926.697)</b>	<b>(10.158.226)</b>
2. <b>Ajustes del resultado</b>		<b>3.608.538</b>	<b>9.810.912</b>
b) Correcciones valorativas por deterioro	5.1	3.111.544	9.810.686
g) Ingresos financieros	12.3	496.994	-
h) Gastos financieros		-	226
3. <b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(632.500)</b>	<b>32.581</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.738)	36.165
c) Otros activos corrientes		(31.862)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	6	(197.352)	(3.584)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(399.548)	-
4. <b>Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		-	<b>(226)</b>
a) Pagos de intereses		-	(226)
b) Cobros de dividendos		-	-
5. <b>Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)</b>		<b>49.342</b>	<b>(314.958)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>			
6. <b>Pagos por inversiones</b>		-	<b>(19.400)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		-	(19.400)
7. <b>Cobros por desinversiones</b>		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
8. <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>		-	<b>(19.400)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		-	<b>333.887</b>
a) Otras aportaciones de socios		-	333.887
10. <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		-	-
b) devoluciones y amortización de		-	-
3. <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>		-	-
12. <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)</b>		-	<b>333.887</b>
D) <b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>49.342</b>	<b>(471)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.741	4.213
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		53.083	3.741

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

### **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La sociedad Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en su origen como una Sociedad Limitada en España bajo la denominación Newsoms Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018. Tiene domicilio social y fiscal en la calle Príncipe de Vergara 112, planta cuarta, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.755, folio 196, hoja M-672.592. Su número de identificación fiscal es A88149810.

En el momento de su constitución, los socios de la sociedad TMF PARTICIPATIONS HOLDING (SPAIN), S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L. aportaron 3.000 euros.

Con fecha 7 de agosto de 2018 la sociedad fue adquirida por la sociedad EPISO 4 REBOUND HOLDING, S.À.R.L., constituida y existente de conformidad con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 1, Allée Scheffer, L-2520, ciudad de Luxemburgo con número B226628. Dicha sociedad tiene asignado el N.I.F. N0186570H.

Ese mismo día, es decir, 7 de agosto de 2018, la Sociedad fue declarada Unipersonal, siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de agosto de 2018.

El día 19 de septiembre de 2018 el Socio Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2018.

El 3 de abril de 2020, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1.373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido la conversión a Sociedad Anónima, convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, así como el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad cambió su denominación de Newsoms Invest, S.L. a la actual ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A., habiéndose obtenido el preceptivo informe de experto independiente emitido con fecha 26 de marzo de 2020 a efectos de la conversión.

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

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

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras Sociedades con objeto idéntico o análogo.

CNAE:

6810.- Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

6832.- Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria.

El 17 de septiembre de 2024 y en virtud de la escritura con número de protocolo 3.690 del Notario Ignacio Paz-Ares Rodríguez, de acuerdo con la decisión del Socio Único del 22 de agosto de 2024 se aceptó la dimisión de D. Nikolas Keiser como miembro del consejo de administración y consejero delegado y la dimisión de Dña. Anne-Julie Bellaize como miembro del consejo, así como el nombramiento de D. Luis Miguel Bueno como nuevo miembro del consejo de administración y el nombramiento de Dña. Tania Julia La Menza como nuevo miembro del consejo de administración y su nombramiento como consejero delegado.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante se rige por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros (en adelante, el actual "Órgano de Administración"):

<b>Presidente</b>	<i>Dña. Tania Julia La Menza</i>
<b>Consejero</b>	<i>D. Luis Miguel Bueno</i>
<b>Consejero</b>	<i>D. Jean-Philippe Jean Jacques Blangy</i>

La moneda del entorno principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo ésta la moneda de presentación de las presentes Cuentas Anuales.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

La Sociedad, a través de su Accionista Único EPISO 4 Rebound Holding S.à.r.l., pertenece al grupo EPISO 4 Luxembourg Holding S.à.r.l. La Sociedad luxemburguesa, a su vez, pertenece a un grupo de inversores denominado European Property Investors Special Opportunities 4 LP ubicado en Reino Unido.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U, es la sociedad dominante del Grupo Orbis (Nota 5). Al 31 de diciembre de 2025, los Administradores han decidido no acogerse a la disposición incorporada en el artículo 43 del Código de Comercio y formular las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 21.718.648,36 euros (11.617.527,51 euros en 2024), cifra ésta que incluye una pérdida del ejercicio de 1.534.759,66 euros, siendo ésta la pérdida atribuible a la sociedad dominante (412.200,85 euros de pérdidas en 2024). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

A 31 de diciembre de 2025, ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. cotiza en el Euronext, Paris, bajo el ISIN ES0105490009 habiendo sido admitida a cotización el 30 de julio de 2020.

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD**

Con fecha 19 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

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

A 31 de diciembre de 2025, ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. cotiza en el Euronext, Paris, bajo el ISIN ES0105490009 habiendo sido admitida a cotización el 30 de julio de 2020.

#### **2.2. IMAGEN FIEL**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 30 de junio de 2026 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a las empresas inmobiliarias.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

funcional de la Sociedad.

### **2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIONES DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas y la situación del ejercicio 2025, del incremento de costes derivados de la inflación y de los conflictos bélicos en curso, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

#### Deterioro del valor de los activos no corrientes:

La valoración de los activos no corrientes requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, el administrador de la Sociedad estima flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadores de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo. Adicionalmente, las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio se determinan en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente.

#### Impuesto sobre beneficios - Régimen de SOCIMI:

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos establecidos, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre los beneficios.

Si bien estas estimaciones se elaboran sobre la base de la mejor información disponible al término del

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

ejercicio 2025, cabe la posibilidad de que los acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

### 2.5. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Las cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, que contempla que la Sociedad realizará sus activos a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 194.123,98 euros (4.886.877,04 euros en 2024), debido principalmente a la deuda que tiene la Sociedad con EPISO 4 Rebound Holding S.á.r.l. (accionista único) y que asciende a 150.340,77 euros (Notas 6 y 16).

Para solventar esta situación, el accionista de la sociedad, EPISO 4 Rebound Holding S.á.r.l., ha dejado constancia por escrito que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad continúe operando y pueda atender a sus obligaciones.

### 2.6. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por el Accionista Único en fecha 26 de junio de 2025.

### 2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2025 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente (en euros):

<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias. ....	(2.926.696,57)
<b>Total. ....</b>	<b>(2.926.696,57)</b>
<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(2.926.696,57)
<b>Total. ....</b>	<b>(2.926.696,57)</b>

La aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio finalizado el 2024, fue aprobada por el Accionista Único el 26 de junio 2025 y supuso un incremento del epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 10.158.225,96 euros.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas) .....	(10.158.225,96)
<b>Total .....</b>	<b>(10.158.225,96)</b>
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores .....	(10.158.225,96)
<b>Total .....</b>	<b>(10.158.225,96)</b>

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

#### 4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Activos Financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

##### a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

##### Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### Valoración posterior

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

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

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

### Deterioro de valor

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

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

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

### b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

### Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

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

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

### Valoración posterior

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

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

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### Deterioro de valor

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Pasivos financieros**

#### Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

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

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

### Valoración inicial

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

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

### Valoración posterior

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

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

## **4.2. PATRIMONIO NETO**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

## **4.3. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Siguiendo el régimen especial de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

#### **4.4. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en las notas de la presente memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

#### **4.5. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener

## **ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

### a) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino minorando el valor contable de la inversión.

## **4.6. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

### a) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

## **4.7. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya Sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente se registra en reservas.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

### 4.8. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

En su caso, los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los administradores consideran que, dada la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto no es significativo.

### 4.9. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado al cierre del ejercicio. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes al cierre del ejercicio.

## 5. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 5.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente,

#### Activos Financieros a largo y corto plazo

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
		Instrumentos de patrimonio	
		2025	2024
Activos financieros a coste		21.862.553,84	19.748.972,84
<b>Total</b>		<b>21.862.553,84</b>	<b>19.748.972,84</b>

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

(i) Instrumentos del Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad participa en las siguientes compañías:

Nombre y domicilio	Forma jurídica	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
				Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
				%	%	%	%
Orbis de la Vega, S.L.U. (*)	Sociedad limitada unipersonal	Calle Principe De Vergara 112, 4 Planta Madrid, Madrid 28002	Arrendamiento de bienes inmuebles	100%	0%	100%	0%
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. (*)	Sociedad limitada unipersonal	Calle Principe De Vergara 112, 4 Planta Madrid, Madrid 28002	Arrendamiento de bienes inmuebles	100%	0%	100%	0%
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. (*)	Sociedad limitada unipersonal	Calle Principe De Vergara 112, 4 Planta Madrid, Madrid 28002	Arrendamiento de bienes inmuebles	100%	0%	100%	0%
Orbis JILT 6&14, S.L.U. (*)	Sociedad limitada unipersonal	Calle Principe De Vergara 112, 4 Planta Madrid, Madrid 28002	Arrendamiento de bienes inmuebles	100%	0%	100%	0%
Orbis Foxa 29, S.L.U. (*)	Sociedad limitada unipersonal	Calle Principe De Vergara 112, 4 Planta Madrid, Madrid 28002	Arrendamiento de bienes inmuebles	100%	0%	100%	0%

(\*) Cifras no auditadas.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

31/12/2025						
Sociedad	Patrimonio neto				Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del ejercicio		
Orbis de la Vega, S.L.U. (*)	3.000,00	1.271.526,27	2.888.312,44	250.341,22	4.413.179,93	-
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. (*)	3.000,00	22.650,71	3.261.060,13	(1.559.078,84)	1.727.632,00	-
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. (*)	3.000,00	206.603,41	6.727.886,80	(939.309,95)	5.998.180,26	197.222,09
Orbis JILT 6&14, S.L.U. (*)	3.000,00	(112.042,62)	8.812.741,07	304.484,07	9.008.182,52	299.772,11
Orbis Foxa 29, S.L.U. (*)	3.000,00	9.872,06	(18.443,42)	720.950,49	715.379,13	-
<b>Euros</b>	<b>15.000,00</b>	<b>1.398.609,83</b>	<b>21.671.557,02</b>	<b>(1.222.613,01)</b>	<b>21.862.553,84</b>	<b>496.994,20</b>

31/12/2024						
Sociedad	Patrimonio neto				Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del ejercicio		
Orbis de la Vega, S.L.U. (*)	3.000,00	1.271.526,27	(2.076.286,46)	5.545,44	-	-
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. (*)	3.000,00	22.650,71	194.177,43	(1.568.430,94)	-	-
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. (*)	3.000,00	206.603,41	2.333.833,17	929.054,09	3.471.824,67	-
Orbis JILT 6&14, S.L.U. (*)	3.000,00	(112.042,62)	6.384.247,25	692.102,11	6.967.307,11	-
Orbis Foxa 29, S.L.U. (*)	3.000,00	9.872,06	8.269.265,97	(122.931,84)	9.309.841,06	-
<b>Euros</b>	<b>15.000,00</b>	<b>1.398.609,83</b>	<b>15.105.237,36</b>	<b>(64.661,14)</b>	<b>19.748.972,84</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras no auditadas.

Las sociedades participadas no cotizan en bolsa.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad de sus inversiones para determinar la necesidad de reconocer posibles deterioros. En la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la valoración, así como la capacidad y expectativas de la sociedad participada de generar suficientes beneficios económicos futuros para recuperar la inversión.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio descritos en este punto suponen más del 80% de los activos de la Sociedad en cumplimiento del literal 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 16).

Las sociedades dependientes desarrollan su actividad en España, no cotizan y no son auditadas.

Las sociedades dependientes indicadas más arriba concentran la actividad del Grupo encabezado por la Sociedad. Por ello, también asumen los costes derivados de esa actividad y tienen suscritos los contratos correspondientes.

**(ii) Movimiento de participaciones en sociedades dependientes:**

Al 31 de diciembre de 2025 la cuantía total del movimiento de estas partidas 2.113.581,00 euros (3.222.500 euros en 2024) se corresponde con incrementos en el patrimonio neto y reversiones y dotaciones de deterioro de las inversiones tal y como muestran el siguiente detalle:

	Euros			
	01/01/2025	Altas / Dotaciones	Salidas y reducciones / Reversiones	31/12/2025
<b>Coste:</b>				
Orbis de la Vega, S.L.U.	27.096.907,70	4.959.053,46	-	32.055.961,16
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	18.882.855,53	4.635.313,64	-	23.518.169,17
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	17.241.569,60	3.662.221,63	-	20.903.791,23
Orbis JILT 6&14, S.L.U.	10.492.958,74	2.036.163,82	-	12.529.122,56
Orbis Foxa 29, S.L.U.	9.309.841,06	-	(7.922.809,88)	1.387.031,18
	<b>83.024.132,63</b>	<b>15.292.752,55</b>	<b>(7.922.809,88)</b>	<b>90.394.075,30</b>
<b>Deterioro:</b>				
Orbis de la Vega, S.L.U.	(27.096.907,70)	(545.873,53)	-	(27.642.781,23)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(18.882.855,53)	(2.907.681,64)	-	(21.790.537,17)
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(13.769.744,93)	(1.135.866,04)	-	(14.905.610,97)
Orbis JILT 6&14, S.L.U.	(3.525.651,63)	-	4.711,59	(3.520.940,04)
Orbis Foxa 29, S.L.U.	-	(671.652,05)	-	(671.652,05)
	<b>(63.275.159,79)</b>	<b>(5.261.073,26)</b>	<b>4.711,59</b>	<b>(68.531.537,02)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>19.748.972,84</b>	<b>10.031.679,29</b>	<b>(7.918.098,29)</b>	<b>21.862.553,84</b>

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	Euros			
	01/01/2024	Altas / Dotaciones	Salidas y reducciones / Reversiones	31/12/2024
<b>Coste:</b>				
Orbis de la Vega, S.L.U.	22.653.538,57	4.443.369,13	-	27.096.907,70
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	18.882.855,53	-	-	18.882.855,53
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	17.241.569,60	-	-	17.241.569,60
Orbis JILT 6&14, S.L.U.	10.492.958,74	-	-	10.492.958,74
Orbis Foxa 29, S.L.U.	9.309.841,06	-	-	9.309.841,06
	<b>78.580.763,50</b>	<b>4.443.369,13</b>	-	<b>83.024.132,63</b>
<b>Deterioro:</b>				
Orbis de la Vega, S.L.U.	(22.653.538,57)	(4.443.369,13)	-	(27.096.907,70)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(16.914.425,42)	(1.968.430,11)	-	(18.882.855,53)
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(12.420.083,93)	(1.349.661,00)	-	(13.769.744,93)
Orbis JILT 6&14, S.L.U.	(3.621.243,17)	-	95.591,54	(3.525.651,63)
Orbis Foxa 29, S.L.U.	-	-	-	-
	<b>(55.609.291,09)</b>	<b>(7.761.460,24)</b>	<b>95.591,54</b>	<b>(63.275.159,79)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>22.971.472,41</b>	<b>(3.318.091,11)</b>	<b>95.591,54</b>	<b>19.748.972,84</b>

**Correcciones valorativas por deterioro**

Dada la actividad de sus sociedades participadas, la Sociedad calcula las plusvalías tácitas basándose en el valor de las inversiones inmobiliarias estimado mediante la correspondiente valoración al 31 de diciembre de 2025. En el ejercicio 2025 las inversiones inmobiliarias fueron valoradas al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo Orbis Properties dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones internas realizadas por el Grupo.

La metodología de valoración adoptada por la Sociedad por en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método capitalización de rentas, además del contraste de la información con comparables. Se estiman los ingresos asociados a la inversión inmobiliaria una vez el proyecto se encuentra concluido, en función de información de mercado y tasas de ocupación. A dicho ingreso, se le descuentan los gastos asociados hasta llegar al ingreso neto anual (NOI). Obtenido el NOI, éste es descontado a perpetuidad por una tasa interna (Net Initial Yield). Dicha tasa interna se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos y la net initial yield. Como resultado del análisis de recuperabilidad de las inversiones en sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha registrado un deterioro neto de 5.256.361,67 euros (7.665.868,00 euros en 2024) alcanzando un deterioro acumulado 68.531.521,46 euros (63.275.159,79 euros a 31 de diciembre del 2024).

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registró una provisión de cartera en Orbis de la Vega, S.L. y Cristalia 2&3, S.L. por importe de 796.214,75 euros y 1.348.602,80 euros respectivamente en relación a los fondos propios negativos que tienen las Sociedades participadas al cierre del ejercicio 2024. A 31 de diciembre de 2025, los fondos propios de las dos sociedades anteriormente mencionadas, ascienden a 4.413.179,93 euros y 1.727.632,00 euros, respectivamente, dando de baja así dicha provisión.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

### 6. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

#### i. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 5) y efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 7), es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Derivados y Otros	
		2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		250.879,85	4.890.306,81
<i>Deudas con empresas de grupo</i>		150.340,77	4.757.905,51
<i>Acreedores comerciales</i>		100.539,08	132.401,30
<b>Total</b>		<b>250.879,85</b>	<b>4.890.306,81</b>

En la partida "Pasivos financieros a coste amortizado" se incluyen principalmente provisiones de gastos por auditoría y asesores independientes por servicios atribuibles a los ejercicios 2025 y 2024. En dicha partida no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

Todos los saldos de activos y pasivos financieros están denominados en euros y su valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

La Sociedad cuenta con deudas con las entidades financieras CaixaBank, S.A., y Deutsche Pfandbriefbank AG. Así pues, ambas entidades financieras actúan como prestamistas y la financiación inicial de 170.000.000 euros fue recibida el 30 de noviembre de 2018. Adicionalmente, se han firmado adendas al contrato original, siendo la última de fecha el 26 de noviembre de 2025, la cual establece al extensión de la fecha de vencimiento hasta el 30 de noviembre de 2027 y una modificación del margen aplicable al tipo de interés ordinario (aumento del 2% al 2,5% anual).

#### Clasificación por vencimientos

Todos los activos y pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimiento a corto plazo.

### 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	53.083,23	3.741,40
	<b>53.083,23</b>	<b>3.741,40</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos. Sin embargo, tal como se indica en la Nota 6, en el caso de las sociedades dependientes, parte de la liquidez generada por las mismas se encuentra retenida en una cuenta determinada por los términos del contrato de financiación.

### 8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

### 8.1. CAPITAL ESCRITURADO

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital de la Sociedad está representado por 5.000.000 de acciones ordinarias al portador, de 1.00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
Capital escriturado	5.000.000,00	5.000.000,00
	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>

En el momento de su constitución, el capital de la sociedad estaba formado por 3.000 participaciones de euro de valor nominal cada una.

Con fecha 3 de abril de 2020, en virtud de la escritura con número de protocolo 1372 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se produjo un aumento de capital por importe de 4.997.000 euros mediante la emisión de 4.997.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000.000 íntegramente suscritas y desembolsadas con cargo a reservas (otras aportaciones de socios) con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones del régimen SOCIMI (Notas 2 y 4).

En la misma fecha, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se ha producido la conversión a Sociedad Anónima, convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, pasando así el capital de la sociedad a estar compuesta por 5.000.000 de acciones que cotizan desde el 30 de julio de 2020 en el Euronext de París con ISIN ES0105490009. Desde su incorporación a dicho mercado, no se han realizado operaciones con las acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 EPISO 4 Rebound Holding, S.à r.l., ubicada en Luxemburgo, posee el 100% de las acciones de la Sociedad. Ésta tiene correctamente inscrita su condición de unipersonalidad en el Registro Mercantil.

### 8.2. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Euros	2025	2024
Reservas legales y otras reservas	207.330,10	207.330,10
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<b>(67.247.288,41)</b>	<b>(57.089.062,45)</b>

### 8.3. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Con el objeto de dotar de liquidez suficiente a las subsidiarias, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado sucesivas aportaciones por un importe total de 86.636.984,37 euros desde la constitución de la sociedad hasta alcanzar dicho importe al 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio 2025 se registraron los siguientes movimientos en dicha cuenta de la Sociedad Dominante:

- El 12 de junio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de la Sociedad 4.757.905,51 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta sobre la sociedad.
- El 20 de junio de 2025, el Accionista Único de la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de la Sociedad 2.150.817,55 euros.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

- El 1 de octubre de 2025, el Socio Único aprobó la devolución de aportaciones por importe de 3.033.074,88 euros mediante transferencia bancaria.

El 1 de octubre de 2025, el Socio Único decidió realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por un importe de 8.002.200,00 euros mediante transferencia bancaria.

### 9. GESTIÓN DEL RIESGO

#### 9.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del grupo superior al que pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### a) *Riesgo de mercado*

###### Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo del precio de la materia prima cotizada.

##### b) *Riesgo de crédito:*

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

##### c) *Riesgo de liquidez:*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Asimismo, según se indica en la Nota 2.5, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su dominante última.

##### d) *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2018 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y siguientes, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma prevista en el citado artículo, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos a proponer en su momento por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto debería tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

### 9.2. INFORMACIÓN CUANTITATIVA

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2025	2024
<b>Crédito</b>		
Inversiones financieras a largo plazo	21.862.553,84	19.748.972,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	53.083,23	3.741,40
<b>Liquidez</b>		
Deudas a corto plazo	150.340,77	4.757.905,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	100.604,38	132.712,93
<b>Total</b>	<b>22.166.582,22</b>	<b>24.643.332,68</b>

La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

### 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2025		2024	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	65,30	-	311,63
<b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b>	<b>-</b>	<b>65,30</b>	<b>-</b>	<b>311,63</b>

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

#### 10.1. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal a 31 de diciembre de 2025 y 2024, responde al siguiente desglose:

2025	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(2.926.696,57)
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	3.111.544,12	
Base imponible (resultado fiscal)	184.847,55	-
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-
Cuota semilíquida:	-	-
Cuota líquida:	-	-
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

2024	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(10.158.225,96)
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	10.158.225,96	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-
Cuota semilíquida:	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Con fecha 28 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 28 de septiembre de 2018, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Socio Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente (Nota 16).

La Sociedad ha generado bases imponibles negativas (todas ellas después de la entrada en el régimen SOCIMI), según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2018	(14.350,42)	-	(14.350,42)
2019	(256.967,25)	-	(256.967,25)
2020	(509.154,07)	-	(509.154,07)
<b>Total</b>	<b>(780.471,74)</b>	-	<b>(780.471,74)</b>

**Inspecciones fiscales**

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

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

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

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos	-	-
	-	-
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(65)	(312)
	(65)	(312)

### 11. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. han sido los siguientes:

	PwC Auditores, S.L. (PwC*)		Otras entidades de la Red de PwC	
	2025	2024	2025	2024
Servicios de auditoría	84.838	83.905	-	-
Servicios requeridos por normativa	-	-	-	-
Otros servicios	1.010	6.250	-	-
Servicios fiscales	-	-	6.058	6.058
<b>Total servicios prestados</b>	<b>90.155</b>	<b>90.155</b>	<b>6.058</b>	<b>6.058</b>

\*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC).

### 12. INGRESOS Y GASTOS

#### 12.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La Sociedad registra un importe neto de la cifra de negocios a fecha de cierre del ejercicio 2025 de 496.994 euros correspondientes a los dividendos cobrados de sus subsidiarias. A 31 de diciembre de 2024, la sociedad no registró importe neto de la cifra de negocios.

#### 12.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Descripción	2025	2024
<b>Servicios exteriores</b>	<b>261.686,93</b>	<b>315.922,07</b>
Servicios de profesionales independientes	260.131,85	315.464,69
Servicios bancarios y similares	715,08	457,38
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	840,00	-
<b>Tributos</b>	<b>50.459,72</b>	<b>31.408,50</b>
Ajustes negativos en la imposición indirecta	50.459,72	31.408,50
<b>Total</b>	<b>312.146,65</b>	<b>347.330,57</b>

**12.3. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

La Sociedad no ha registrado otros resultados a 31 de diciembre de 2025 (226.04 euros en 2024 correspondientes a ingresos procedentes de intereses devengados por el pago de facturas en periodo ejecutivo).

**13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	31/12/2025		
	Total	No corriente	Corriente
<b>Préstamos de empresas del grupo</b>	<b>150.340,77</b>	-	<b>150.340,77</b>
EPISO 4 Rebound Holding	150.340,77	-	150.340,77
<b>TOTAL</b>	<b>150.340,77</b>	-	<b>150.340,77</b>

	31/12/2024		
	Total	No corriente	Corriente
<b>Préstamos de empresas del grupo</b>	<b>4.757.905,51</b>	-	<b>4.757.905,51</b>
EPISO 4 Rebound Holding	4.757.905,51	-	4.757.905,51
<b>TOTAL</b>	<b>4.757.905,51</b>	-	<b>4.757.905,51</b>

El importe se compone de pagos de facturas emitidas a la Sociedad pagadas por el Accionista Único en su nombre por importe de 150.340,77 euros en 2025 (314.536,38 euros en 2024) y deuda asumida en nombre de una de las subsidiarias por importe de 0 euros (4.443.369,13 euros en 2024).

**Información relativa al Órgano de Administración**

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han devengado importes en conceptos de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor del Administrador Único. Asimismo, tampoco disfrutaron de ningún tipo de anticipo de préstamos, seguro de vida, planes de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único, ni había obligaciones asumidas por cuenta del mismo a título de garantía.

No existe personal considerado como Alta Dirección a 31 de diciembre de 2025 y 2024, realizándose estas funciones por el Administrador Único. Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han percibido remuneraciones por parte del Administrador Único de la Sociedad.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto del Administrador Único de la sociedad.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores ha cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en los que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

**14. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO**

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

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	144,08	170,92
Ratio de operaciones pagadas	76,92	184,34
Ratio de operaciones pendientes de pago	214,00	45,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	178.647,14	401.434,60
Total pagos pendientes	171.616,17	42.752,72

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

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6	22
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	33,33%	35,48%

Volumen	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	79.680,79	81.208,16
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	44,60%	20,23%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la fecha de factura (que, en general, no difiere sensiblemente de la fecha de recepción por parte de la Sociedad) y el pago material de la operación.

El periodo medio de pago a proveedores (PMP) se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el producto de la ratio de operaciones pagadas y el importe total de pagos realizados más el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago y el importe total pagos pendientes, y

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

en el denominador la suma del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes. A su vez, estas ratios se calculan según la siguiente fórmula:

- Ratio de operaciones pagadas: cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio y el número de días de pago (días transcurridos de la fecha factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador el importe total de pagos realizados.

- Ratio de operaciones pendientes de pago: cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio y el número de días pendiente de pago (días transcurridos de la fecha factura hasta la fecha de cierre del ejercicio), y en el denominador el importe total de pagos pendientes. No se han incluido aquellas facturas pendientes de pago que, por tener algún tipo de incidencia, se encuentran reclamadas al proveedor.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre y a su vez modificada por la Ley 15/2020 de 5 de julio, es de 60 días (30 días para Administraciones Públicas).

### 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario, (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio terminado a 31/12/2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre	No hay.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A N/A 207.330,10
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A N/A N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d), anteriores	N/A
f) Fecha de Adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley	7 de julio de 2018
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo de esta Ley	Nota 5.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que se ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que procedan dichas reservas.	N/A

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresada en euros)

**16. HECHOS POSTERIORES**

A juicio del Órgano de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante adicional con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.



# ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión del ejercicio 2025

(Expresado en euros)

## Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

### 1. Estructura organizativa y funcionamiento.

Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación Newsoms Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018. Tiene domicilio social y fiscal en la calle Príncipe de Vergara 112, planta cuarta, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.755, folio 196, hoja M-672.592. Su número de identificación fiscal es A88149810.

La actividad de la Sociedad es la tenencia de participaciones en 5 subsidiarias que se dedican a la explotación de activos inmobiliarios, principalmente edificios de oficinas ubicados en la Comunidad de Madrid, en régimen de arrendamiento operativo.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad y sus subsidiarias están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

Las acciones de la Sociedad cotizan desde el 30 de julio de 2020 en el Euronext de Paris con ISIN ES0105490009. Las acciones salieron a cotizar a 13,20 €/acción cerrando a 13,20€/acción a 31 de diciembre de 2025.

#### 1.1. Balance

Las inversiones en empresas del grupo no se han incrementado durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024. Así, las dotaciones por deterioros de dichas inversiones en el ejercicio 2025 ha sido de 5.261.073,00 euros (7.665.868,00 euros en 2024), registrados en función del valor de los fondos propios de las sociedades participadas.

#### 1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad ha reconocido un importe de la cifra de negocios en 2025 por valor de 496.994,20 euros (0 euros en 2024) correspondientes a los dividendos cobrados de sus subsidiarias.

En cuanto a los gastos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias, 312.146,65 euros corresponden a gastos de explotación (347.330,57 euros en 2024).

#### Evolución de los negocios

Los Administradores de la Sociedad Dominante continúan monitorizando los acontecimientos relacionados con los conflictos bélicos y su impacto en el Grupo. Los consejeros de ésta están en continuo contacto con sus proveedores de servicios para garantizar la continuidad de las operaciones del Grupo, evaluar el estado de liquidez, obligaciones de los arrendatarios con los que sus sociedades dependientes tienen suscritos contratos de arrendamiento, obligaciones de financiación de esas, así como la base de las estimaciones de valor de las presentes cuentas anuales consolidadas. Se están llevando a cabo gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión del ejercicio 2025

(Expresado en euros)

en funcionamiento.

### 2. Principales riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del grupo superior al que pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) *Riesgo de mercado*

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo del precio de la materia prima cotizada.

b) *Riesgo de crédito:*

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) *Riesgo de liquidez:*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Asimismo, según se indica en la Nota 2.5, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su dominante última.

d) *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2018 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y siguientes, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma prevista en el citado artículo, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos a proponer en su momento por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto debería tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

### 3. Procedimientos y controles

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad de que exista una inadecuada dirección y gestión de la Sociedad que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad

## ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión del ejercicio 2025

(Expresado en euros)

penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en la Sociedad es un proceso impulsado por los Administradores y responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la Sociedad, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por la Sociedad, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

#### 4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

#### 5. Evolución previsible

Aun con la presencia de conflictos bélicos, el impacto en la actividad económica no está siendo sustancial y no se esperan confinamientos que pudieran afectar al desarrollo del sector inmobiliario.

La presencia del teletrabajo en el sector está retrasando una recuperación de los porcentajes de ocupación en aquellos sectores en que la actividad no se ve afectada y estos conviven con un porcentaje alto de teletrabajo.

El impacto del conflicto bélico que está teniendo lugar en Ucrania está afectando negativamente a los mercados de materias primas y de energía derivando en incrementos en los índices de precios. En todo caso, no se espera que las circunstancias mencionadas deriven en una reducción de la actividad económica en el sector de arrendamiento de espacios de oficinas.

#### 6. Acciones propias

No se poseen acciones propias, ni se han realizado transacciones con ellas en el ejercicio 2025, ni 2024.

#### 7. Otra información

La Sociedad no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio (misma situación en 2024).

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

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	144,08	170,92
Ratio de operaciones pagadas	76,92	184,34
Ratio de operaciones pendientes de pago	214,00	45,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	178.647,14	401.434,60
Total pagos pendientes	171.616,17	42.752,72

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre,

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Informe de Gestión del ejercicio 2025

(Expresado en euros)

adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información.

<b>Número (unidades)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6	22
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	33,355%	35,48%

<b>Volumen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	79.680,79	81.208,16
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	44,60%	20,23%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la fecha de factura (que, en general, no difiere sensiblemente de la fecha de recepción por parte de la Sociedad) y el pago material de la operación.

El período medio de pago a proveedores (PMP) se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el producto de la ratio de operaciones pagadas y el importe total de pagos realizados más el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago y el importe total de pagos pendientes, y en el denominador la suma del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes. A su vez, estas ratios se calculan según la siguiente fórmula:

- Ratio de operaciones pagadas: cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio y el número de días de pago (días transcurridos de la fecha factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador el importe total de pagos realizados.

- Ratio de operaciones pendientes de pago: cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio y el número de días pendiente de pago (días transcurridos de la fecha factura hasta la fecha de cierre del ejercicio), y en el denominador el importe total de pagos pendientes. No se han incluido aquellas facturas pendientes de pago que, por tener algún tipo de incidencia, se encuentran reclamadas al proveedor.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre y a su vez modificada por la Ley 15/2020 de 5 de julio, es de 60 días (30 días para Administraciones Públicas).

**8. Hechos posteriores.**

A juicio del Órgano de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante adicional con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Diligencia de formulación correspondiente al ejercicio 2025

(Expresado en Euros)

Con fecha 30 de junio de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales e informe de gestión vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

30 de junio de 2025.



Tania Julia La Menza

Consejero

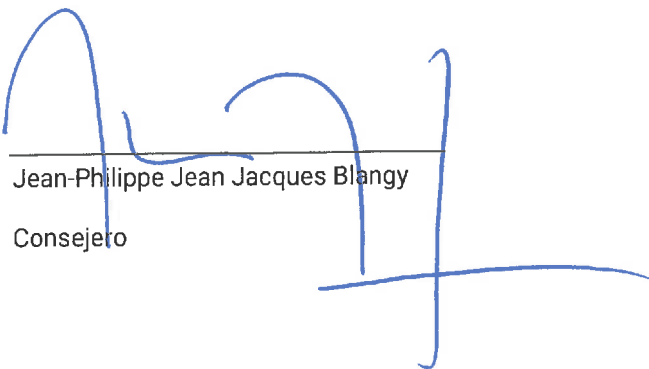
**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Diligencia de formulación correspondiente al ejercicio 2025

(Expresado en Euros)

Con fecha 30 de junio de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales e informe de gestión vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

30 de junio de 2026.



Jean-Philippe Jean Jacques Blangy  
Consejero

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Diligencia de formulación correspondiente al ejercicio 2025

(Expresado en Euros)

Con fecha 30 de junio de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales e informe de gestión vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

30 de junio de 2026.



Luis Miguel Bueno

Consejero