

**Reyal Urbis, S.A.
(En Liquidación) y
Sociedades
Dependientes**

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

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

A los accionistas de Reyal Urbis, S.A. (En Liquidación):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. (En Liquidación) (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 1.2 y 3.k de las cuentas anuales consolidadas que describen la situación de liquidación actual de la Sociedad Dominante mediante la inicial solicitud del concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo de la totalidad de sus acreedores, posterior finalización de la fase común en fecha 13 de enero de 2015 mediante auto del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, y, finalmente, la apertura de la fase de liquidación con fecha 1 de septiembre de 2017 mediante notificación del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, suspendiendo a los Administradores Sociales en sus facultades y siendo las mismas asumidas por los Liquidadores. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el plan de liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad Dominante cuya ejecución fue suspendida con fecha 30 de enero de 2019 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid hasta la resolución de las alegaciones realizadas por determinados acreedores. El mencionado plan de liquidación fue reanudado con fecha 2 de junio de 2020, toda vez que la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme estimando, parcialmente, los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018.

En base a estas circunstancias, los Liquidadores han formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad Dominante.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos y promociones de viviendas, así como de inversiones inmobiliarias situadas en territorio nacional y extranjero, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2025 asciende a 79.943 miles de euros y 3.480 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 5.e y 5.g, estos activos inmobiliarios se han valorado a valor liquidativo, siendo aquel que se podría obtener de su disposición, utilizando en determinados casos a terceros ajenos al Grupo como expertos, así como la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso de la Sociedad Dominante y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad Dominante para la determinación del mismo.

La valoración de los activos inmobiliarios constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que el método de valoración aplicado a estos activos requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

En este sentido, dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados utilizados en dichas valoraciones y los valores finales de liquidación, que podrían afectar al valor de realización de los activos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad Dominante para la valoración de determinados activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos, por un lado, analizado y concluido sobre la razonabilidad de las estimaciones realizadas con base en la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad Dominante sobre una muestra del portfolio de activos inmobiliarios del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos las hipótesis clave más sensibles a cambios.

Adicionalmente, sobre la totalidad de los activos inmobiliarios explotados en régimen de arrendamiento hemos evaluado que están correctamente valorados tomando como referencia la información disponible del proceso de subasta.

Asimismo, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, a fin de obtener junto con la Dirección de la Sociedad Dominante una adecuada comprensión del proceso establecido con relación a la liquidación de los activos, y su efecto en la estimación de la valoración de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos verificado que las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen, en las Notas 1.2, 5.e, 5.g, 9 y 13, los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los Liquidadores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

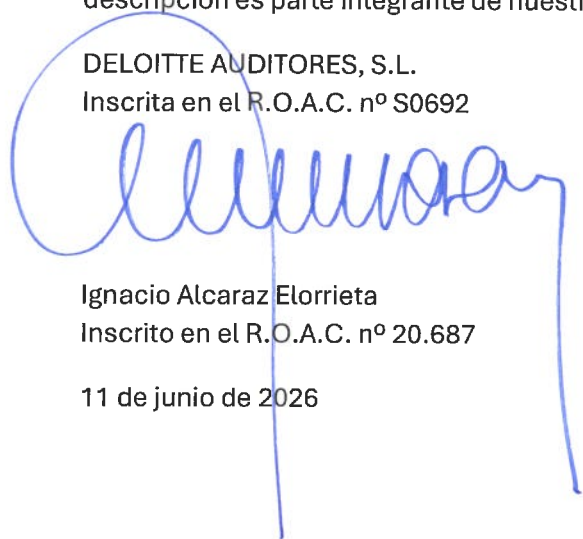
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

11 de junio de 2026



DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/14996

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

**Reyal Urbis, S.A. (en
Liquidación) y Sociedades
Dependientes
(Grupo Reyal Urbis)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado



BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	16		
Inmovilizado intangible- Patentes, licencias, marcas y similares	10	56.609	68.316	Capital		(5.240.979)	(4.993.861)
Aplicaciones informáticas		-	-	Prima de emisión		2.922	2.922
Inmovilizado material-	8	862	955	Reservas de la Sociedad Dominante- Legal y estatutarias		722.708	722.708
Terrenos e inmuebles de uso propio		326	592	Otras reservas		453.357	453.357
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		513	363	Reservas Societades Consolidadas- Por Integración Global		584	584
Inmovilizado en curso		23	-	Por el Método de la Participación		452.773	452.773
Inversiones inmobiliarias-	9	3.480	7.969	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	17	6.266	5.648
Terrenos		834	2.691	Resultados de ejercicios anteriores		7.266	6.648
Inmuebles		2.646	5.278	Pérdidas consolidadas del ejercicio		(1.000)	(1.000)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	12.1	-	-			(6.049.430)	(5.656.463)
Participaciones en empresas asociadas		-	-			(247.098)	(392.329)
Créditos a empresas		-	-				
Inversiones financieras a largo plazo-	12.2 y 15	242	252				
Instrumentos de patrimonio		-	-	PASIVO NO CORRIENTE	20	54.055	59.186
Créditos a Terceros		-	-	Deudas a largo plazo-		30	46
Otros activos financieros		242	252	Otros pasivos financieros		30	46
Activos por impuesto diferido	22	54.025	59.140	Pasivos por impuesto diferido	22	54.025	59.140
ACTIVO CORRIENTE		140.781	206.628				
Existencias-	13	80.005	149.578	PASIVO CORRIENTE	19	5.386.314	5.209.639
Terrenos y Solares		79.828	147.647	Provisiones a corto plazo		2.522	2.889
Inmuebles terminados		177	1.931	Deudas a corto plazo-	20	4.729.688	4.559.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	14	3.492	5.228	Deudas con entidades de crédito y Sareb		4.373.519	4.218.630
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		845	772	Otros pasivos financieros		356.169	341.036
Deudores varios		1.608	1.216	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	21	654.104	647.084
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.039	3.240	Proveedores		103.491	104.410
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	12.1 y 12.3	-	-	Acreedores varios	21	49.841	48.467
Participaciones en empresas asociadas		-	-	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		236	294
Créditos a empresas		-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	22	487.634	491.129
Inversiones financieras a corto plazo	12.4 y 15	9.974	10.095	Anticipos de clientes	13 y 21	12.702	2.764
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15	47.310	41.727				
TOTAL ACTIVO		199.390	274.944	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		199.390	274.944

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2025.

REYAL URBIS, S.A. (EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	24.a	55.163	22.301
Ventas		41.222	9.265
Ingresos por arrendamientos		314	386
Prestación de servicios		13.627	12.650
Costo de ventas	24.b	(65.672)	(20.489)
Otros ingresos de explotación-	24.g	96	698
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		96	698
Gastos de personal-	24.c	(2.012)	(2.074)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.659)	(1.721)
Cargas sociales		(353)	(353)
Otros gastos de explotación-	24.g	(31.290)	(218.496)
Servicios exteriores		(1.498)	(1.927)
Tributos		(78)	84
Variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(39)	(117)
Perdidas y deterioro de existencias	13 y 24.h	(27.157)	(216.536)
Otros gastos de gestión corriente		(2.518)	-
Amortización del inmovilizado	8,9,y 10	(129)	(318)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(1.036)	74.229
Resultados por enajenaciones y otros	8 y 9	37	76.618
Deterioros y pérdidas	9	(1.072)	(2.389)
Otros resultados		392	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(34.487)	(144.149)
Ingresos financieros	24.d	666	2.538
Gastos financieros	24.d	(213.304)	(250.768)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	24.d	-	19
RESULTADO FINANCIERO		(212.638)	(248.211)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(247.125)	(392.360)
Impuestos sobre beneficios	22	27	31
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(247.098)	(392.329)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(247.098)	(392.329)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(247.098)	(392.329)
Intereses minoritarios		-	-
Perdida por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas			
Básico		(0,902)	(1,432)
Diluido		(0,902)	(1,432)

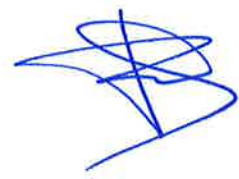
Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(247.098)	(392.329)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(247.098)	(392.329)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(247.098)	(392.329)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2025.




REYAL URBIS, S.A. (EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva de Fusión	Reservas voluntarias y otras	Reservas de Consolidación	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto Atribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.922	722.708	584	5.370	109.821	337.582	3.082	(129.704)	(5.447.674)	(206.243)	(4.601.552)	(4.601.552)
Total ingresos y gastos reconocidos 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(392.329)	(392.329)	(392.329)
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	2.566	-	(208.809)	206.243	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.922	722.708	584	5.370	109.821	337.582	5.648	(129.704)	(5.656.483)	(392.329)	(4.993.881)	(4.993.881)
Total ingresos y gastos reconocidos 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247.098)	(247.098)	(247.098)
Aplicación del resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	618	-	(392.947)	392.329	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.922	722.708	584	5.370	109.821	337.582	6.266	(129.704)	(6.049.430)	(247.098)	(5.240.979)	(5.240.979)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(34.487)	(144.149)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	129	318
Variación de provisiones (neto) (+/-)	28.268	(13.375)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (+/-)	(37)	(76.618)
Otras partidas no monetarias (+/-)	4	437
Resultado ajustado	(6.123)	(233.387)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	42.416	241.332
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	1.724	603
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	8.794	(3.799)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes y no corrientes (+/-)	(367)	(836)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	46.444	3.913
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos materiales	(188)	(41)
Otros activos financieros	(4.400)	(4.541)
	(4.588)	(4.582)
Desinversiones en (+):		
Empresas del grupo y asociadas	-	19
Activos materiales	263	2.777
Inversiones inmobiliarias	3.339	85.854
Otros activos	4.541	12.958
	8.143	101.608
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	3.555	97.026
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Amortización de deuda con entidades de crédito (-)	(31.668)	(96.543)
Otros	(12.748)	(322)
	(44.416)	(96.865)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(44.416)	(96.865)
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	5.583	(92.952)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	41.727	37.653
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	47.310	41.727

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Reyal Urbis, S.A. en Liquidación y Sociedades Dependientes

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

1. Información corporativa

1.1 *Actividad del Grupo*

Reyal Urbis, S.A. en Liquidación (en adelante, la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal, S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (véase Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Acanto, número 22 de Madrid desde el 18 de octubre de 2022 (anteriormente se encontraba en la calle Ayala, número 3 de Madrid). En la página "web": www.reyalurbis.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre Reyal Urbis, S.A.

Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), como Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis (en adelante, el Grupo) tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido elaboradas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas por los Liquidadores de la Sociedad Dominante, en fecha 31 de marzo de 2026. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) celebrada el 10 de julio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil.

1.2 *Situación concursal / liquidación de la Sociedad Dominante*

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis, S.A. (en adelante Sociedad Dominante), comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013. A tal efecto se nombró a los Administradores Concursales para intervenir la Sociedad Dominante sin perder la Administración Social las funciones de administración y de disposición de su patrimonio.

En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (determinación definitiva de las masas activa y pasiva, así como el listado definitivo de los acreedores). En dichos escritos se fijaba la masa activa de la Sociedad Dominante en 1.474.367 miles de euros y la masa pasiva por créditos de privilegio especial y general, créditos ordinarios y créditos subordinados en 3.978.171 miles de euros, considerando incluidos los pasivos contingentes por los mismos conceptos.

Con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante Auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la fase de convenio por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante, dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían obtener de la actividad de la Sociedad Dominante, la reducción del pasivo concursal mediante una quita y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera.

En este contexto, con fecha de 6 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante recibió respuesta del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, solicitando la subsanación de determinados puntos incluidos en la propuesta de convenio presentada en el mes de febrero, así como la aportación de información adicional de detalle de aspectos contemplados en la misma. En relación con las citadas solicitudes de modificación e información adicional, la Sociedad Dominante remitió contestación para subsanar los aspectos solicitados, excepto a la no aplicabilidad del artículo 121.4, arrastre de acreedores en caso de mayoría superior al 75% en el caso del crédito sindicado comunicado por el referido Juzgado en su documento de subsanación.

En su lugar la Sociedad Dominante presentó recurso de reposición contra el Auto en lo relativo a la aplicación del arrastre de la financiación sindicada citado anteriormente al entender correcta, junto con la opinión de sus asesores legales, la aplicabilidad del citado arrastre y en consecuencia la aplicación del artículo 121.4 de la Ley Concursal. Este recurso fue desestimado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, de fecha 21 de septiembre de 2015, inadmitiendo a trámite el convenio de acreedores presentado por los Administradores de la Sociedad Dominante y dando opción a presentar recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid.

La Sociedad Dominante presentó con fecha 4 de diciembre de 2015 el citado recurso de apelación contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio. El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad Dominante recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba por incurrir en causa de inadmisión el recurso de apelación presentado y acordaba que se concediera a la Sociedad Dominante la posibilidad de presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio de fecha 21 de septiembre de 2015. En este sentido, la Sociedad Dominante procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Con fecha 30 de marzo de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Auto por el que se estimaba parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la Sociedad Dominante con fecha 19 de enero de 2017 y disponía lo siguiente:


- Se admitía a trámite la Propuesta de convenio presentada por la Sociedad Dominante en febrero de 2015, si bien no podía revocarse ni modificarse.
- Se acordaba la tramitación escrita del convenio, señalando como fecha límite para la presentación de adhesiones o para formalizar votos en contra, ambos respecto de la única propuesta admitida, el día 31 de mayo de 2017.
- Se admitía la interpretación de la Sociedad Dominante en relación al artículo 121.4 de la Ley Concursal, por lo que, alcanzada la mayoría necesaria interna del sindicado para conformar voluntad negocial, todo el pasivo afecto al sindicado se entendería que en su totalidad vota a favor y a todo él se extenderían los efectos del convenio; sin perjuicio de computar las adhesiones individuales en caso de no alcanzarse aquella mayoría interna necesaria para vincular al disidente o ausente sindicado.

Con fecha 23 de junio de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Decreto por el que se proclamaba el resultado de la votación de la Propuesta de Convenio presentada por la Sociedad Dominante, resultando que las adhesiones recibidas no habían alcanzado la mayoría legalmente exigida para su aprobación.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación, suspendiendo durante la fase de liquidación a los Administradores Sociales en las facultades de administración y disposición que serán íntegramente asumidas por los Administradores Concursales (en adelante, "Liquidadores"), procediendo al cese y sustitución de aquellos. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propone un plan de realización de los bienes de la Sociedad Dominante diferenciando entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada, mediante los siguientes procedimientos y plazos:



- 
- En el caso de los bienes libres de cargas, se propone la realización de los bienes inicialmente mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial.
 - En el caso de los bienes con cargas bilaterales, se propone un plazo de dos meses desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con los acreedores privilegiados, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.
 - En el caso de los bienes con carga sindicada, se propone un plazo de un mes desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con el acreedor sindicado, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.

Con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó Auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el período hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimoctava acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad Dominante, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad Dominante. La sentencia revoca parcialmente dicha resolución, para realizar exclusivamente, con mantenimiento de todos los demás, los dos siguientes pronunciamientos:

- En el caso de créditos privilegiados especiales que respondan al otorgamiento de un préstamo sindicado, será necesario obtener el 100% del pasivo vigente de dicho préstamo para manifestar el consentimiento respecto de determinados actos de liquidación de los bienes gravados con garantía real a favor de aquel préstamo, en los supuestos recogidos legalmente.
- Se acuerda excluir del Plan de Liquidación la previsión que impide realizar ofertas en el sistema de venta directa o licitaciones en el de subasta, a los acreedores privilegiados especiales cuyos créditos provengan de préstamo sindicado respecto de los bienes sujetos a garantía real a favor de ese préstamo.

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante estimaron que esta sentencia no tenía efectos significativos en el proceso de liquidación, que fue reanudado una vez lo decretó el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

Con fecha 31 de mayo de 2023 se dictó Auto por parte del Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid resolviendo la solicitud presentada por los Administradores Concursales de modificación puntual del Plan de Liquidación aprobado. Esta modificación afecta fundamentalmente a la formalización de las adjudicaciones realizadas mediante subasta extrajudicial, que pasan a formalizarse mediante escritura de compraventa, dejando de ser por auto judicial y limita el número de subastas a dos. Algunos acreedores presentaron recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid sobre la actuación prevista en caso de 2ª subasta desierta. Con fecha 10 de julio de 2025, se estima el recurso de apelación y se revoca parcialmente dicha resolución, en el único extremo de excluir del plan de liquidación la dación en pago forzosa prevista en el apartado segundo del art. 423 bis TRLC.

En este contexto, los Liquidadores de la Sociedad Dominante deben formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.d).

2. Combinaciones de negocios

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio. La Sociedad Absorbente adquirió por sucesión universal



la totalidad de los derechos y obligaciones de la Absorbida y aumentó su capital social en la cuantía procedente teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente era titular del 96,41% de la Sociedad Absorbida.

La operación de fusión se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías latentes, se identificó como fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. formulada por Construcciones Reyal S.A. en el ejercicio 2006. La plusvalía bruta asignada ascendió a 2.504.028 miles de euros, con un impuesto diferido asociado, una vez considerado el porcentaje anteriormente indicado, de 173.797 miles de euros.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo asociados a activos pendientes de venta al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01.01.07	Asignación definitiva de plusvalías 31.12.07	Valor en libros (bruto) 31.12.2024	Valor en libros (bruto) 31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	4.233	1.173
Activos intangibles	-	21.399	-	-
Inmovilizado material	78.229	82.092	293	61
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	-	-
Existencias	2.223.585	2.209.201	238.931	168.266
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(20.364)	(16.161)
Total	2.312.334	2.330.231	223.093	153.339

Adicionalmente, con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), inscribiéndose con posterioridad en el registro.

Dicha fusión por absorción, que se acogía al régimen especial de fusiones en el capítulo VIII del título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto de Sociedades, se produjo a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produjera ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, se identificó en su mayor parte como fiscalmente deducible (85%), por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización bruta efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo es el que se indica a continuación y que además coincide con el valor en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido (25%)
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	37.111
Total	292.801	37.111

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. y sus

sociedades dependientes Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal), así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Con fecha 31 de mayo de 2022 los administradores concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 17 de enero de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de enero e inscrita el 6 de marzo de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2022. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2022 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se corresponde con el cerrado a 31 de diciembre de 2021 y se muestra a continuación:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	4.797	PATRIMONIO NETO	(925)
Inmovilizado intangible	1	Capital	3
Inmovilizado material	2.769	Reservas	8
Inversiones inmobiliarias	2.027	Resultados de ejercicios anteriores	(839)
		Resultado del ejercicio (Pérdida)	(97)
		PASIVO NO CORRIENTE	2.124
		Deudas a largo plazo	2.124
ACTIVO CORRIENTE	1.870	PASIVO CORRIENTE	5.468
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.270
Inversiones financieras a corto plazo	10	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	198
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.822		
TOTAL ACTIVO	6.667	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.667

Los elementos patrimoniales de la Sociedad Absorbida se registraron contablemente en la Sociedad beneficiaria por los mismos valores que figuraban en la primera. La Sociedad Absorbida aportó bases imponibles negativas no registradas pendientes de compensación de los ejercicios 2013 a 2021 por importe de 35.094 miles de euros.

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se generaron unas reservas de fusión positivas de 4.345 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2021	(925)
Coste de la participación (neto)	-
Créditos mantenidos	5.270
Diferencia de consolidación	4.345

La Sociedad absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. transmitió bienes susceptibles de amortización con un valor neto contable de 2.027 miles de euros.

Con fecha 24 de mayo de 2023 los administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 24 de julio de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de septiembre de 2023 e inscrita el 27 de octubre de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2023. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se corresponde con el cerrado a 31 de diciembre de 2022 y se muestra a continuación (expresado en euros):

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Euros)

ACTIVO	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	261.555	PATRIMONIO NETO	(25.048)
Inversiones inmobiliarias	261.555	Fondos propios	(25.048)
Terrenos	84.988	Capital	60.220
Inmuebles	176.567	Reserva Legal	289
		Resultados de ejercicios anteriores	(84.779)
		Pérdidas y ganancias del ejercicio	(778)
		PASIVO NO CORRIENTE	261.477
		Deudas a largo plazo	477
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	261.000
ACTIVO CORRIENTE	68.213	PASIVO CORRIENTE	93.338
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	200	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	93.338
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	200		
Inversiones financieras a corto plazo	709		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.304		
TOTAL ACTIVO	329.768	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	329.768

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se han generado unas reservas de fusión positivas de 329 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2022	(25)
Coste de la participación (neto)	-
Créditos mantenidos	354
Diferencia de consolidación	329

La Sociedad absorbida Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. transmitió bienes susceptibles de amortización con un valor neto contable de 261 miles de euros

Adicionalmente, con fecha 24 de mayo de 2023 los administradores Concursales de Reyaurbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Reyaurbis, S.A. (Portugal) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyaurbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Reyaurbis, S.A. (Portugal) (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 24 de julio de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de noviembre de 2023 e inscrita el 28 de diciembre de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2023. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se corresponde con el cerrado a 31 de diciembre de 2022 y se muestra a continuación (expresado en euros):

REYALURBIS, S.A. (Portugal)
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Euros)

ACTIVO	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	10.000	PATRIMONIO NETO	11.889.026
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.000	Capital	17.663.162
Créditos a empresas	10.000	Reservas	496.143
		Legal y estatutarias	496.143
		Otras reservas	-
		Resultados de ejercicios anteriores	(6.033.896)
ACTIVO CORRIENTE	12.060.010	Resultado del ejercicio (Pérdida)	(226.384)
Existencias	11.303.002	PASIVO NO CORRIENTE	-
Terrenos	11.303.002		
Inmuebles terminados	-	PASIVO CORRIENTE	170.985
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.302		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.907	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	170.985
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.395	Proveedores	72.169
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.296	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	23.758
Créditos a empresas	1.296	Otras deudas con las Administraciones Públicas	75.060
Inversiones financieras a corto plazo	2.289		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	727.121		
TOTAL ACTIVO	12.060.010	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.060.010

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se han generado unas reservas de fusión positivas de 946 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2022	11.889
Coste de la participación (neto)	12.835
Diferencia de consolidación	(946)

La Sociedad absorbida Reyalurbis, S.A. (Portugal) transmitió bienes de tipo terrenos presentados en el epígrafe de "Existencias" por 11.303 miles de euros.

Todos los activos adquiridos por Reyal Urbis S.A. (en liquidación) como consecuencia de la fusión anteriormente descrita, han sido adscritos a la Sucursal en Portugal, constituida en escritura de fecha 13 de diciembre de 2022 e inscrita con fecha 25 de septiembre de 2023 en el Registro Mercantil, con la intención de recoger la actividad del Grupo en Portugal. A esta Sucursal en Portugal, había sido adscrita toda la actividad del Grupo en Portugal, habiendo adscrito, además de los activos, los pasivos y el personal que Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) tiene en Portugal.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Reyal Urbis es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, así como el resto de la normativa contable que resulta de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2025, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Reyal Urbis, han sido formuladas por los Liquidadores de la Sociedad Dominante en reunión celebrada el día 31 de marzo de 2026.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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

Habida cuenta de la situación en "liquidación" de la Sociedad Dominante y de distintas sociedades del Grupo (Nota 12.1), de acuerdo con lo establecido en la NIC 8, se ha considerado en la formulación de las presentes cuentas consolidadas lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, aplicando las normas de valoración más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a liquidar el activo, cancelar sus deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante, suministrando en la memoria de estas cuentas consolidadas toda la información significativa sobre los criterios aplicados.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de julio de 2025. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2025, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, los Liquidadores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF-UE), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 y sucesivas modificaciones. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que ha comenzado el 1 de enero de 2025:

Durante el ejercicio 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2025, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

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

La aplicación de las Normas mencionadas anteriormente no ha tenido un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025.

(2) Normas no vigentes en el ejercicio 2025:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria a ejercicios iniciados a partir de :
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9. Clasificación y Valoración de instrumentos financieros.	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026 (1)
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026 (1)
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7. Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza.	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026 (1)
NIIF 18. Presentación y desgloses de estados financieros.	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19. Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
Modificación a la NIIF 19. Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades.	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.	1 de enero de 2027

(1) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

d) Principios contables – No aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, en dichas cuentas anuales consolidadas, a excepción del principio de empresa en funcionamiento al no considerarse su aplicación adecuada debido al proceso de liquidación en curso en que se encuentra la Sociedad Dominante (véase Nota 1.2). En consecuencia, aunque las sociedades que integran el Grupo sigan el marco de información financiera en sus cuentas anuales individuales, dada la situación de la Sociedad Dominante, se han considerado las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

(1) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta:

- a. Los elementos del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado intangible clasificados a este epígrafe no se amortizan, cuando se cumplan los requisitos previstos para ello en el marco general de información financiera, sin perjuicio de la obligación de contabilizar la correspondiente corrección valorativa por deterioro.
- b. Para determinar las correcciones de valor por deterioro de estos activos, el importe recuperable se calcula tomando como referencia su valor de liquidación o el valor de liquidación de la unidad generadora de efectivo de la que forman parte.

No obstante, en primer lugar, el Grupo evalúa si procede seguir manteniendo la agrupación de activos en unidades generadoras de efectivo o si por el contrario la situación de liquidación forzada en que se encuentra exige evaluar el importe recuperable elemento a elemento.

- c. Se entiende por grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta, el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción. Podrá formar parte de un grupo enajenable cualquier activo y pasivo asociado de la empresa, aun cuando no cumpla la definición de activo no corriente, siempre que se vayan a enajenar de forma conjunta.

Para la valoración de los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se aplican las reglas incluidas en las letras anteriores, y las previstas en los apartados siguientes. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor importe entre su valor contable y su valor de liquidación. En caso de que proceda registrar en este grupo de elementos valorados de forma conjunta una corrección valorativa por deterioro del valor, se reduce el valor contable de los activos no corrientes del grupo siguiendo el criterio de reparto establecido en el marco general de información financiera.

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales consolidadas no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, de acuerdo al análisis del detalle del Plan de Liquidación de la Sociedad Dominante propuesto por los Liquidadores al Juzgado (véase Nota 1.2).

(2) Inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias:

Se valoran a 31 de diciembre de 2025 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor razonable menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación de liquidación del Grupo (véase Notas 1.2 y 3.k).

(3) Inversiones en empresas asociadas:

Para determinar las correcciones de valor por deterioro, el importe recuperable se calculará tomando como referencia el valor de liquidación de los activos.

(4) Existencias:

El Grupo valora sus existencias cuando no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento de acuerdo a los criterios generales por su valor de coste, o el valor neto realizable, el menor de los dos. En la estimación del valor neto realizable se considera el valor de liquidación de las existencias, entendido como el valor liquidativo menos los costes de venta considerando la situación específica de las existencias de la Sociedad del Grupo que las posee.

(5) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La apertura del proceso de liquidación producirá el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. La deuda se contabiliza por su valor de reembolso y lucirá en el pasivo corriente del balance. El Grupo continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que ya se ha producido la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad Dominante, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarían a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(6) Impuesto sobre beneficios:

Cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento, el Grupo da de baja los activos por impuesto diferido, salvo que resulte probable la disposición de ganancias fiscales en la liquidación que permitan su aplicación. En particular, el requisito de probabilidad se entenderá cumplido cuando el Grupo tenga pasivos por impuestos diferidos (asimilables a estos efectos a las ganancias fiscales) con los que compensar los activos, salvo

que el plazo de reversión del citado pasivo supere el plazo previsto por la legislación fiscal para poder aplicar los activos.

(7) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

El conjunto de las operaciones de tráfico que el Grupo tuviera que concluir y, en general, el reconocimiento de los ingresos, gastos de personal y servicios exteriores en los que incurra, siguen contabilizándose aplicando el principio de devengo y las políticas contables contenidas en el marco general de información financiera.

(8) Provisiones y contingencias:

La quiebra del principio de empresa en funcionamiento puede ser relevante a los efectos del reconocimiento de provisiones cuando el anuncio de la empresa origine el nacimiento de una obligación presente, por ejemplo, como consecuencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento o de los compromisos derivados con los trabajadores a raíz de los acuerdos suscritos o la legislación laboral vigente. La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación se contabiliza de acuerdo con los criterios recogidos en el marco general de información financiera.

(9) Subvenciones, donaciones y legados:

Si la situación de liquidación origina el nacimiento de la obligación de reintegro de las subvenciones, el Grupo reconoce un pasivo por el importe a reintegrar, con cargo a la cuenta de resultados consolidada. Cualquier diferencia entre ambos importes se contabiliza como un gasto de explotación en la cuenta de resultados consolidada.

(10) Retribuciones a largo plazo al personal:

Cuando el compromiso a largo plazo con los trabajadores se instrumenta a través de un plan de pensiones, la provisión que proceda al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con el marco general de información financiera, se mantiene registrada en el balance consolidado hasta que tenga lugar la extinción del promotor. El resultado de una modificación de los compromisos a largo plazo asumidos con el personal, con motivo de la pérdida de derechos de los trabajadores, se reconoce de forma simultánea a la obligación que surja con aquellos a raíz de la liquidación del Grupo. No existen compromisos a largo plazo con los trabajadores instrumentados a través de planes de pensiones.

(11) Normas de elaboración de las cuentas anuales de la empresa en «liquidación»

Asimismo, aunque el Grupo siga el marco general de información financiera, en caso de que no resulte adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, éste aplica las normas de elaboración de las cuentas anuales del marco general de información financiera, considerando las siguientes precisiones y reglas especiales:

- i. Las cuentas anuales consolidadas se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales consolidadas sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.
- ii. El Grupo en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existentes antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales a esa misma fecha.
- iii. La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.
- iv. La clasificación en el balance consolidado entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera, salvo los previstos en materia de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente,

a no ser que se cumplan los requisitos específicamente establecidos en el marco general, y en concreto, a la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas".

- v. Cuenta de resultados consolidada. No serán de aplicación los criterios sobre "operaciones interrumpidas".
- vi. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.
- vii. Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación del Grupo se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos del Grupo, se clasifican como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.
- viii. La memoria consolidada se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad Dominante, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

e) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.t.

f) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Liquidadores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.2, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable descrita en la Nota 3.d, los Liquidadores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
2. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 5.c., 5.d. y 5.b).
3. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Véase Nota 5.e.)
4. El valor liquidativo de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 5.e. y 5.g.).
5. El valor liquidativo de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 5.j.).
6. La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 5.h.).
7. La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (véase Nota 5.l).
8. La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 29).
9. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 24.d.).

10. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 5.n).

En relación con la estimación del valor liquidativo de los activos inmobiliarios, el Grupo ha solicitado a valoradores externos independientes un estudio para determinados activos representativos o que en base a su conocimiento pudieran tener riesgo de deterioro, sobre el posible impacto de actualizar los valores de dichos elementos a 31 de diciembre de 2025. Los Liquidadores de la Sociedad Dominante han revisado el valor de los activos inmobiliarios en base a estas valoraciones de los expertos independientes y en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, así como de la información y conocimiento del mercado disponible.

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante han considerado que los valores registrados de los activos inmobiliarios en base a los criterios anteriormente descritos se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que podría ser superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla mínima de variación a la baja sobre el valor liquidativo. Bajo estas circunstancias, los Liquidadores de la Sociedad Dominante concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad Dominante.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, con motivo de la liquidación de la Sociedad Dominante, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios significativos en la metodología de las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2024.

g) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que, de acuerdo con la NIIF 10, se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; y en el resto de los casos, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del método de la participación (véase Nota 12).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían intereses minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el Anexo I se presenta la información relevante sobre las sociedades que conforman el perímetro de consolidación del Grupo.

Los estados financieros individuales de la Sociedad Dominante y de las entidades dependientes utilizados para la elaboración de los estados financieros consolidados están referidos a la misma fecha de presentación.

Ninguna de las empresas en las que el Grupo tiene participación directa cotiza en mercados organizados de valores.

h) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (véase Nota 2). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance consolidado en la fecha de primera consolidación.

i) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no han habido cambios en el perímetro de consolidación.

j) Cambios en criterios contables, estimaciones contables y corrección de errores fundamentales

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

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

k) Empresa en liquidación

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que generó que la Sociedad Dominante incurriera en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad.

En este contexto, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y del endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación. Con fecha 6 de marzo se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimooctava acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad Dominante, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiéndose dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia comunicada a la Sociedad Matriz con fecha 9 de septiembre de 2020, el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

Como consecuencia del proceso concursal previo y actual liquidación en curso de la Sociedad Dominante, y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación del Grupo como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante procedió a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance consolidado al 31 de diciembre de 2025 adjunto un fondo de maniobra negativo de 5.245.533 miles de euros (5.003.010 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2024).

En el contexto de liquidación, la Sociedad Dominante registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente (véase Notas 1.2, 19 y 24.c). Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2025 y 2024 figuran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.2 y bajo este contexto, los Liquidadores de la Sociedad Dominante han acordado formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

l) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Liquidadores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo consolidados, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondiente al cierre del ejercicio 2025 y 2024 se presenta considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

m) Situación geoestratégica existente en Europa

El principal riesgo materializado durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la incertidumbre respecto a la evolución futura de los mercados y, por ende, de la inversión, en un contexto en el que aumentan los riesgos en torno a las perspectivas de crecimiento, considerando que tanto los tipos de interés como las tasas de inflación no se revertirán de manera apreciable en el corto plazo pudiendo impactar en los procesos de desinversión en que se encuentra el Grupo.

En este entorno, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y Sociedades Dependientes ha registrado en 2025 un importe neto de la cifra de negocios de 55.163 miles de euros, lo que supone un incremento del 147% respecto a 2024. Este aumento se debe principalmente a mayores ingresos por la venta de existencias de terrenos e inmuebles terminados, que pasaron de 9.265 miles de euros en 2024 a 41.222 miles de euros en 2025, en línea con la obligada ejecución del plan de liquidación de activos. Por otro lado, se ha producido una disminución de los ingresos por arrendamientos como consecuencia de la venta de los activos inmobiliarios que los generaban.

No obstante, los Liquidadores de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias adaptadas a la nueva situación del continente, si bien de acuerdo con la información disponible, se estima, que se mantenga la recuperación de la actividad económica general durante los próximos ejercicios, continuando con el proceso de liquidación de activos iniciado en ejercicios anteriores.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante propondrán destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, 245.414 miles de euros, a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores. Esta propuesta será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

5. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
2. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de resultados consolidada, puesto que tal y como establece la NIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no mantiene fondos de comercio.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados internamente por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y fiable, y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

Otros activos intangibles

El resto de inmovilizado intangible incluye básicamente aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición y se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee el Grupo para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 82.092 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Royal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Las plusvalías o incrementos netos de valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los costes de ampliación, modernización, mejoras, o reparaciones que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante el ejercicio no se han activo importes por este concepto. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se devengan.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

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

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Edificios (uso propio)	50 –75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8–10
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y decoración	3–10
Elementos de transporte	4-8
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado	5-8

Los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor liquidativo asignado en función de, la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización durante los ejercicios siguientes y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros, así como mediante

la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad Dominante.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calcula como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.c anterior.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 189.431 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de resultados consolidada en el momento en el que se incurren.

Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 50 años.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, el Grupo valora sus inversiones inmobiliarias utilizando el método de coste. Asimismo, determina periódicamente el valor liquidativo de determinadas inversiones inmobiliarias con objeto de identificar si existen indicios de deterioro.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor liquidativo conforme a la metodología indicada en el punto 5.c anterior, aplicable para el inmovilizado material.

La determinación del valor liquidativo del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor liquidativo, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor para inmuebles de similares características y ubicaciones.

e) Deterioro de valor de activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles, activos materiales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El valor en libros se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuarlo al valor liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de

diciembre de 2016 y posterior actualización en ejercicios posteriores hasta el año 2025 y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad Dominante.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

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

A cierre del ejercicio y ante la situación de liquidación, los Liquidadores de la Sociedad Dominante ha procedido a estimar el valor de liquidación de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por referencia a su valor recuperable durante la liquidación de la Sociedad Dominante. Como consecuencia del análisis anterior no se han identificado deterioros de valor significativos adicionales a los indicados y registrados en los activos materiales e inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 (véase Nota 24.h).

f) Arrendamientos

El Grupo clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y beneficios inherentes que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan y clasifican el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, en la categoría de activo no corriente, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar mínimas acordadas al arrendador al inicio del arrendamiento más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra si no existen dudas razonables sobre su ejercicio). Estos activos se amortizan y deterioran con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador. A fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no registra operaciones de arrendamiento financiero.

La obligación de pago derivada del arrendamiento financiero, neta de la carga financiera, se reconoce dentro de las deudas a pagar a largo plazo o corto plazo dependiendo de que el pago vaya a realizar después o antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio. Los gastos financieros con origen en estos contratos se cargan a la cuenta de resultados consolidada durante la vigencia del arrendamiento y se calculan al tipo de interés efectivo de la operación, y de forma que el coste del endeudamiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurrin.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de ingresos del arrendamiento. Estos activos se amortizan y deterioran de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos y gastos procedentes de los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados consolidada de forma lineal en el ejercicio en que se devengan.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

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

g) Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras, o a su valor liquidativo, si éste fuera menor.

Los "Inmuebles Terminados" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos, así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el periodo de construcción. El valor en libros de los "Inmuebles Terminados" se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor liquidativo o precio de venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 2.209.201 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Ante la situación de liquidación de la Sociedad Dominante, el valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor liquidativo, asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización en ejercicios posteriores hasta el año 2025 y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor de liquidación ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad Dominante.

Los "Anticipos a proveedores" se valoran a coste amortizado.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

El Grupo, en cada fecha de balance, evalúa, de acuerdo a lo indicado en la normativa internacional, la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro de las cuentas de deudores comerciales. En este contexto el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de las cuentas de deudores comerciales, en las dificultades financieras del deudor, así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

En el balance consolidado, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; d) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.
 - c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada.

Valoración posterior -

Los "Activos financieros a coste amortizado" se registrarán aplicando dicho criterio de valoración, imputando a la cuenta de resultados consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados consolidada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría "Activos financieros a coste" se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Baja de activos financieros -

Los activos financieros son dados de baja del balance consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición del Grupo, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor liquidativo o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

El Grupo no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2025 y 2024.

Valoraciones de valor razonable -



La NIIF 7 "Instrumentos financieros: información a revelar" requiere que las valoraciones a valor razonable de instrumentos financieros, tanto de activo como de pasivo, se clasifiquen de acuerdo con la relevancia de las variables utilizadas en tal valoración, estableciendo la siguiente jerarquía:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos.
- Nivel 2: datos distintos al precio de cotización que sean observables para el instrumento financiero, tanto directamente (esto es, los precios) como indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el instrumento financiero que no se basen en datos observables de mercado.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no operaba con instrumentos financieros derivados.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que el Grupo desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los principales pasivos financieros mantenidos por el Grupo corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que el Grupo ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Estos costes directos de emisión se imputan a la cuenta de resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo, que se calcula incluyendo los citados costes.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada.

Instrumentos de patrimonio

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

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

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



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad Dominante mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Royal Urbis, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 20%.

k) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance consolidado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance consolidado.

l) Provisiones y contingencias

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Las provisiones (que se cuantifican por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de resultados consolidada cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37, en la medida en que no sean considerados como remotos. La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales consolidadas pueden corresponder a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales, indemnizaciones por ceses y reclamaciones entabladas contra el Grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.
- Provisiones por garantía por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías. Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de

la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Liquidadores/Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2025 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. Tanto los asesores legales del Grupo como los Liquidadores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo (véase Nota 19).

m) Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, del Grupo devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables, así como los gastos asociados a las mismas.

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación consolidado por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por ceses

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En el contexto de liquidación, la Sociedad Dominante registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente a dicha fecha, tras la apertura de la fase de liquidación. Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2025 y 2024 figuran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

Los Liquidadores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en función de las necesidades operativas pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones ya se encuentra registrado y no esperan que surjan diferencias significativas.

n) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto o ingreso por impuestos representa la suma del gasto o ingreso por impuesto corriente sobre beneficios del ejercicio y la parte correspondiente al gasto o ingreso de los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 22).

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance consolidado.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios futuros.

Reyal Urbis, S.A. en Liquidación y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo en sociedades del Grupo sobre el mismo.

Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles terminados, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida. La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual sucede cuando se firma la escritura de compraventa. Desde la entrada de la Sociedad Dominante en fase de liquidación concursal, las ventas se reconocían en la fecha de firma del testimonio con declaración de firmeza del auto de adjudicación dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid y, y tras la modificación del Plan de Liquidación dictada por auto de 31 de mayo de 2023, en la fecha de firma y ratificación de la escritura notarial de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo no ha recibido dividendos de activos financieros en los ejercicios 2025 y 2024.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

p) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2025 y 2024 no han sido significativos.

q) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por enajenación y otros" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material. Durante el ejercicio 2025 se han producido ventas de estos elementos generando un resultado positivo de 37 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (Nota 9). En el ejercicio 2024 se produjeron ventas de estos elementos generando un resultado positivo de 76.618 miles de euros.

r) Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad Dominante realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

s) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación/operación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, y que son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto/capitales propios y de los pasivos, sobre todo préstamos, que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y los depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen saldos deudores o acreedores en moneda distinta del euro y las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2025 y 2024 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades consolidadas y asociadas radicadas en el extranjero, corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias.

u) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

Cabe destacar que en existencias se incluyen suelos que no serán promovidos por la Sociedad Dominante y cuya enajenación se produciría en el largo plazo, si bien determinados activos podrían liquidarse en el corto plazo mediante los procesos de subasta que tiene en curso la Sociedad Dominante, no siendo posible la cuantificación de estos al 31 de diciembre de 2025.

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dado el proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad Dominante, los Liquidadores han estimado que dichas deudas se consideran vencidas, habiéndose aprobado el Plan de Liquidación y estando la Sociedad Dominante inmersa en la implementación de dicho Plan de liquidación (Véase Nota 1.2).

6. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un periodo entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	31.12.2025	31.12.2024	Variación (%)
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(247.098)	(392.329)	-37,02%
Número medio ponderado de acciones en circulación	273.957.940	273.957.940	0%
Resultado básico por acción (Euros)	(0,902)	(1,432)	-37,02%
Resultado después de impuestos y minoritarios de las actividades interrumpidas (Miles de Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades interrumpidas (Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades continuadas (Euros)	(0,902)	(1,432)	-37,02%

b) Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

El grupo identifica los segmentos significativos de forma homogénea a los criterios utilizados internamente por la Dirección para evaluar la gestión y asignar los recursos.

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos por el Grupo.

En los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora y venta de suelo: venta de viviendas, locales, venta de suelo y otros.
2. Actividad patrimonial: alquileres y venta de activos en renta.
3. Actividad hotelera: promoción y explotación de servicios de hostelería y restauración.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estas cuentas anuales consolidadas se desglosan las ventas de dicha actividad.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas, se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Una sucursal del Grupo opera en otros mercados (Portugal).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y

dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos de negocio.

Miles de euros												
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos:												
Ventas	1.276	186	314	386	39.946	9.079	13.627	12.650	-	-	55.163	22.301
Total ingresos	1.276	186	314	386	39.946	9.079	13.627	12.650	-	-	55.163	22.301
Resultados:												
Rdo. del segmento	240	(1.738)	46	47	(1.780)	(929)	869	4.094	-	-	(625)	1.474
Resultados por enajenaciones y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	37	76.618	37	76.618
Deterioros y pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.072)	(2.389)	(1.072)	(2.389)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.827)	(219.852)	(32.827)	(219.852)
Rdo. de explotación	240	(1.738)	46	47	(1.780)	(929)	869	4.094	(33.862)	(145.623)	(34.487)	(144.149)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	666	2.538	666	2.538
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(213.304)	(250.768)	(213.304)	(250.768)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	19
Resultado antes de impuestos	240	(1.738)	46	47	(1.780)	(929)	869	4.094	(246.500)	(393.834)	(247.125)	(392.360)

(*) Incluida la variación razonable (positiva o negativa) del valor razonable de instrumentos financieros.

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Unidad Corporativa		Total Grupo	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Otra información:												
Adiciones de activos fijos	-	-	-	-	-	-	188	25	-	16	188	41
Amortización acumulada	-	-	(1.818)	(3.904)	-	-	-	-	(5.784)	(5.796)	(7.602)	(9.700)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	(263)	(607)	(4.131)	(6.659)	(1.042.302)	(1.489.138)	-	-	-	7.266	(1.046.696)	(1.489.138)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	3.480	7.970	-	-	-	-	55.129	60.346	58.609	68.316
Activos corrientes	438	2.343	-	-	1.121.807	1.636.312	-	-	(981.464)	(1.432.027)	140.781	206.628
Activo total consolidado	438	2.343	3.480	7.970	1.121.807	1.636.312	-	-	(926.335)	(1.371.681)	199.390	274.944
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	54.055	59.187	54.055	59.187
Pasivos corrientes	-	(1.924)	-	-	(313)	(313)	-	-	5.386.627	5.211.875	5.386.314	5.209.638
Pasivo total consolidado	-	(1.924)	-	-	(313)	(313)	-	-	5.440.682	5.271.062	5.440.369	5.268.825

(*) Incluida la variación razonable (positiva o negativa) del valor razonable de instrumentos financieros.

Información por áreas geográficas

Según se indica en la Nota 5.t no existen saldos o transacciones en monedas distintas al euro al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

8. Inmovilizado material

La composición y los movlmientos habidos en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Miles de Euros							TOTAL
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario y Decoración	Equipos para proceso de información	Elementos de Transporte	Otro inmovilizado	Inmovilizado en Curso	
Coste								
Saldo a 31.12.2024	1.289	2.469	2.729	247	25	108	-	6.867
Adiciones	-	139	21	5	-	-	23	188
Retiros	(637)	-	-	-	-	-	-	(637)
Saldo a 31.12.2025	652	2.608	2.750	252	25	108	23	6.418
Amortización acumulada								
Saldo a 31.12.2024	(90)	(2.469)	(2.399)	(247)	(1)	(99)	-	(5.305)
Dotación del ejercicio	(3)	(2)	(8)	-	(2)	(3)	-	(18)
Disminuciones	30	-	-	-	-	-	-	30
Saldo a 31.12.2025	(63)	(2.471)	(2.407)	(247)	(3)	(102)	-	(5.293)
Deterioro								
Saldo a 31.12.2024	(607)	-	-	-	-	-	-	(607)
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiros	344	-	-	-	-	-	-	344
Saldo a 31.12.2025	(263)	-	-	-	-	-	-	(263)
VNC a 31.12.2024	592	-	330	-	24	9	-	955
VNC a 31.12.2025	326	137	343	5	22	6	23	862

Ejercicio 2024

	Miles de Euros							
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario y Decoración	Equipos para proceso de información	Elementos de Transporte	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	TOTAL
Coste								
Saldo a 31.12.2023	1.289	3.539	4.244	261	-	671	43.937	53.941
Adiciones	-	-	-	-	25	16	-	41
Retiros	-	(1.070)	(1.515)	(14)	-	(579)	(43.937)	(47.115)
Saldo a 31.12.2024	1.289	2.469	2.729	247	25	108	-	6.867
Amortización acumulada								
Saldos a 31.12.2023	(87)	(3.539)	(3.908)	(261)	-	(671)	-	(8.466)
Dotación del ejercicio	(3)	-	(6)	-	(1)	(7)	-	(17)
Disminuciones	-	1.070	1.515	14	-	579	-	3.178
Saldo a 31.12.2024	(90)	(2.469)	(2.399)	(247)	(1)	(99)	-	(5.305)
Deterioro								
Saldos a 31.12.2023	(607)	-	-	-	-	-	(41.160)	(41.767)
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-	-	41.160	41.160
Saldo a 31.12.2024	(607)	-	-	-	-	-	-	(607)
VNC a 31.12.2023	595	-	336	-	-	-	2.777	3.708
VNC a 31.12.2024	592	-	330	-	24	9	-	955

El desglose del coste bruto del epígrafe de "Terrenos e inmuebles de uso propio" e "Inmovilizado en curso" de los cuadros anteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	Coste	
	31.12.2025	31.12.2024
Terrenos	489	1.079
Inmuebles propios	118	165
Construcciones	45	45
Total	652	1.289

El epígrafe "Terrenos e Inmuebles de uso propio", incluye, los inmuebles que utiliza el Grupo para el desarrollo de su actividad. Durante el ejercicio 2025, se registraron bajas por la venta de dos activos ubicados en Madrid y Tenerife por importe total de 637 miles de euros, no habiéndose producido bajas por este concepto durante 2024. La venta de estos inmuebles ha generado un resultado neto negativo de 131 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, junto los resultados obtenidos por la venta de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 9).

Asimismo, durante 2024, en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" se registraron bajas por la venta de los activos absorbidos de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. relativas al 47,82% de la finca de uso hotelero que se encontraba en estructura. La venta de estos inmuebles generó un resultado neto positivo el cual se registró en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de

pérdidas y ganancias adjunta, juntos los resultados obtenidos por la venta de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 9).

En el epígrafe "Otras instalaciones" del inmovilizado material se recoge principalmente elementos no separables de los propios inmuebles hoteleros objeto de explotación por parte de Rafael Hoteles S.A.U. Se estima la recuperación de dichos importes en la finalización y traspaso de los contratos de gestión hoteleros, no estimando impacto significativo.

Las principales altas del ejercicio 2025 y 2024 se corresponden con las inversiones que aporta la sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U. en otras instalaciones, mobiliario y decoración en el curso normal de las reposiciones necesarias para el negocio hotelero. La Sociedad Dependiente ha explotado durante el ejercicio 2025 un único hotel (dos durante el 2024) ubicado en Madrid. En enero del 2024 finalizó la gestión de uno de los hoteles situados en Madrid (Nota 9), y con fecha 31 de enero de 2026 se ha cedido el contrato de gestión del hotel restante.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 263 miles de euros (607 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) para adecuar el valor contable al valor de liquidación. Durante 2025, se han registrado bajas de dicho deterioro por importe de 344 miles de euros como consecuencia de la venta de los dos activos anteriormente mencionados.

El Grupo solicitó en años anteriores una tasación externa a partir de la cual se ajustaron los valores en libros de determinados activos a los valores del informe obtenido. En los ejercicios 2025 y 2024, no se han solicitado tasaciones actualizadas de un tercero independiente si bien, en función de la tipología de los inmuebles (ubicación, uso y otros factores), y puesto que las circunstancias con respecto a los contempladas en los años anteriores no han variado sustancialmente, los Liquidadores consideran que sus valores liquidativos se sitúan cercanos a los valores netos contables registrados y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2025, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro de aquellos activos que sigue manteniendo la Sociedad a cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen compromisos en firme de compra de inmovilizaciones materiales, salvo los registrados en el epígrafe "Inmovilizado en Curso" que se corresponden con instalaciones técnicas. Asimismo, tampoco existen compromisos firmes de venta por adjudicaciones pendientes de formalización a 31 de diciembre de 2025. No existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 el Grupo tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

	Miles de euros	
	Valor contable	
	31.12.2025	31.12.2024
Otras instalaciones	2.467	2.467
Mobiliario y decoración	997	997
Equipos para procesos de información, elementos de transporte y otro inmovilizado	338	338
Total	3.802	3.802

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el Grupo tiene situados determinados elementos de su inmovilizado material fuera del territorio español, cuyo coste se mantiene para ambos ejercicios en 4 miles de euros respectivamente, si bien, con un valor neto contable al cierre de ambos ejercicios de cero euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado de la Sociedad Dominante (véase Nota 20).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

9. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en el epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2024	9.350	9.182	18.532
Adiciones	-	-	-
Retiros	(4.385)	(4.718)	(9.103)
Saldo a 31.12.2025	4.965	4.464	9.429
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2024	-	(3.904)	(3.904)
Dotación del ejercicio	-	(115)	(115)
Retiros	-	2.201	2.201
Saldo a 31.12.2025	-	(1.818)	(1.818)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2024	(6.659)	-	(6.659)
Adiciones	(1.072)	-	(1.072)
Retiros	3.600	-	3.600
Saldo a 31.12.2025	(4.131)	-	(4.131)
VNC a 31.12.2024	2.691	5.278	7.969
VNC a 31.12.2025	834	2.646	3.480

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2023	17.006	18.211	35.217
Adiciones	-	-	-
Retiros	(7.656)	(9.029)	(16.685)
Saldo a 31.12.2024	9.350	9.182	18.532
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2023	-	(9.100)	(9.100)
Dotación del ejercicio	-	(305)	(305)
Retiros	-	5.501	5.501
Saldo a 31.12.2024	-	(3.904)	(3.904)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2023	(6.218)	-	(6.218)
Adiciones	(2.389)	-	(2.389)
Retiros	1.948	-	1.948
Saldo a 31.12.2024	(6.659)	-	(6.659)
VNC a 31.12.2023	10.788	9.111	19.899
VNC a 31.12.2024	2.691	5.278	7.969

Durante el 2025 se han registrado retiros por importe bruto de 9.103 miles de euros por venta de inmuebles. Las ventas más significativas han sido las siguientes:

- Locales dispersos Madrid: que supuso un retiro de 1.752 miles de euros de coste, 201 miles de euros de amortización y 433 miles de euros de deterioro.
- Local ubicado en Sevilla: que supuso un retiro de 5.724 miles de euros de coste, 1.841 miles de euros de amortización y 2.905 miles de euros de deterioro.
- Oficina ubicada en Sevilla: que supuso un retiro de 898 miles de euros de coste, 93 miles de euros de amortización y 127 miles de euros de deterioro.
- Local en Jerez de la Frontera: que supuso un retiro de 279 miles de euros de coste, 20 miles de euros de amortización y 42 miles de euros de deterioro.
- Local en Valencia: que supuso un retiro de 162 miles de euros de coste, 19 miles de euros de amortización y 35 miles de euros de deterioro.
- Garajes y trasteros en el Edificio de Oficinas Reyes Leoneses: que supuso un retiro de 92 miles de euros de coste, 22 miles de euros de amortización y 27 miles de euros de deterioro.

La venta de inmuebles junto con los activos materiales afectos ha generado un resultado neto positivo de 168 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Por otro lado, durante 2024, se registraron retiros por importe bruto de 16.685 miles de euros por venta de inmuebles. Las ventas más significativas fueron las siguientes:

- Centro comercial Castellana 200: que supuso un retiro de 1.773 miles de euros de coste, 166 miles de euros en amortización y 407 miles de euros de deterioro.
- Garaje Castellana 200: que supuso un retiro de 1.126 miles de euros de coste, 114 miles de euros de amortización y 246 miles de euros de deterioro.
- Garajes y trasteros en el Edificio de Oficinas Reyes Leoneses: que supuso un retiro de 480 miles de euros de coste, 93 miles de euros de amortización y 155 miles de euros de deterioro.
- Hotel Atocha que supuso un retiro de 10.651 miles de euros de coste, 4.832 miles de euros de amortización, sin registrar un coste de deterioro relacionado a este activo.
- Oficina Plaza Compostela 27: que supuso un retiro de 1.759 miles de euros de coste, 206 miles de euros de amortización y 842 miles de euros de deterioro.
- Locales dispersos Madrid: que supuso un retiro de 289 miles de euros de coste, 16 miles de euros de amortización, sin registrar un coste de deterioro relacionado a este activo.
- Locales dispersos Sevilla: que supuso un retiro de 607 miles de euros de coste, 74 miles de euros de amortización y 298 miles de euros de deterioro.

La venta de inmuebles en el ejercicio 2024 generó un resultado neto positivo de 76.618 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían inmuebles arrendados que se encuentren hipotecados en garantía de préstamos bilaterales. Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 20).

El valor liquidativo de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 se mantiene en línea respecto al ejercicio anterior una vez consideradas las desinversiones del ejercicio. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro adicionales de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliaria al cierre de los ejercicios 2025 y 2024. No obstante han realizado correcciones valorativas durante el ejercicio 2025 por importe de 1.072 miles de euros (2.389 miles de euros durante el ejercicio 2024), considerando las valoraciones externas de ejercicios anteriores, las operaciones de desinversión del ejercicio actual y la evolución de las

circunstancias de las inversiones inmobiliarias que componen el portfollio de la Sociedad (contratos de arrendamiento asociados y evolución del mercado), en base al mismo criterio señalado anteriormente para el caso del inmovilizado material (véase Nota 8).

En el ejercicio 2025 y 2024, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 314 y 13.036 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento (durante 2024, también se incluían los ingresos por actividad hotelera ya que se realizaban sobre inmuebles propiedad del Grupo) (véanse Notas 7, 11 y 24.a). Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos, por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2025 y 2024 a 267 miles de euros y 8.894 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 115 miles de euros (305 miles de euros en 2024) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de resultados consolidada adjunta atendiendo a su naturaleza.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el importe mínimo de los arrendamientos futuros garantizados por contratos se incluye en la Nota 11.

Todas las inversiones inmobiliarias se sitúan en el territorio nacional.

Estas inversiones inmobiliarias están principalmente destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto a la superficie por uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	31.12.2025	31.12.2024
Oficinas	4.228	6.632
Otros	814	1.881
Total	5.042	8.513

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2025, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 84% a oficinas (78% a 31 de diciembre de 2024), y un 16% a otros inmuebles (básicamente locales, residencias, y garajes) (22% a 31 de diciembre de 2024).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se sitúa en un 67,48% y un 72,80%, respectivamente.

El detalle del coste bruto de adquisición de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según su emplazamiento geográfico, es el siguiente:

Emplazamiento	Inversiones Inmobiliarias	
	2025	2024
Madrid	-	1.752
Levante	-	162
Andalucía	2.154	7.614
Cataluña, Aragón y Baleares	206	405
Castilla La Mancha	-	1.416
Castilla y León, Asturias y Galicia	7.069	7.183
Total	9.429	18.532

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

A 31 de diciembre de 2025 existen compromisos firmes de venta por adjudicación pendiente de escrituración de inversiones inmobiliarias por importe de 3.366 miles de euros (647 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

10. Activos intangibles

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios de 2025 y 2024 han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2025:

	Miles de Euros		
	Aplicaciones informáticas	Patentes, licencias, marcas y similares	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2024	491	-	491
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	491	-	491
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2024	(491)	-	(491)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	(491)	-	(491)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2024	-	-	-
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	-	-	-
VNC a 31.12.2024	-	-	-
VNC a 31.12.2025	-	-	-

Ejercicio 2024:

	Miles de Euros		
	Aplicaciones informáticas	Patentes, licencias, marcas y similares	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2023	707	-	707
Adiciones	-	-	-
Retiros	(216)	-	(216)
Saldo a 31.12.2024	491	-	491
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2023	(707)	-	(707)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Retiros	216	-	216
Saldo a 31.12.2024	(491)	-	(491)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2023	-	-	-
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2024	-	-	-
VNC a 31.12.2023	-	-	-
VNC a 31.12.2024	-	-	-

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no existen provisiones por activos intangibles registradas en el balance consolidado

El Grupo tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso por los siguientes importes, correspondientes principalmente a aplicaciones informáticas (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Aplicaciones informáticas	491	491
Total	491	491

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no mantiene compromisos firmes de adquisición, de venta, ni de inversión. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene fuera del territorio nacional un importe bruto de 22 miles de euros de inmovilizado intangible totalmente amortizado.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene activos intangibles cedidos en garantía, ni tampoco existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 20.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado intangible. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado intangible es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

11. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamientos Operativos – Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre de ejercicio 2025 y 2024 corresponden principalmente a varios edificios de oficinas.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios por las inversiones inmobiliarias, las siguientes cuotas futuras mínimas garantizadas de arrendamiento, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Hasta un año	120	323
Entre uno y cinco años	-	46
Más de cinco años	-	-
Total	120	369

En el ejercicio 2025 y 2024 no se han registrado ingresos como cuotas contingentes.

La variación en el valor nominal de las cuotas mínimas del ejercicio 2025 respecto a 2024 se explica, fundamentalmente, por la pérdida de rentas asociadas a activos que han sido enajenados durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2025 en el pasivo no corriente y corriente del balance de situación consolidado adjunto figura un importe de 27 y 18 miles de euros, respectivamente, correspondientes a fianzas recibidas de los arrendatarios (44 y 38 miles de euros en el ejercicio 2024).

Arrendamientos Operativos – Arrendatario

El principal contrato de arrendamiento del Grupo en el que figura como arrendatario, es el contrato de alquiler de la sede social del Grupo, contrato con vencimiento en octubre de 2026, con prórroga anual automática salvo

preaviso de seis meses. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 el Grupo es arrendatario de lol hotel cuya explotación conforma la actividad de la Sociedad Dependiente Rafael Hoteles, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas con sus arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Hasta 1 año	164	824
Entre 1 y 5 años	-	178
Más de 5 años	-	-
Total	164	1.002

12. Inversiones financieras

12.1 Inversiones en empresas asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones financieras en empresas asociadas	1.000	1.000
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(1.000)	(1.000)
Total	-	-

El movimiento de los ejercicios 2025 y 2024 de inversiones financieras en empresas asociadas fue el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2024	Baja	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024	Baja	Saldo 31.12.2025
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Total	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)

Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2023	Baja	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023	Baja	Saldo 31.12.2024
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.- En liquidación	29.270	(29.270)	-	(29.270)	29.270	-
Total	30.270	-	1.000	(30.270)	29.270	(1.000)

Durante 2024, el Grupo dio de baja la participación que mantenía con Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.- En liquidación, por la finalización del concurso de acreedores en la que ésta se encontraba, de conformidad con el

Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº11 de Madrid, de fecha 28 de mayo de 2024, que concluyó el concurso y declaró la extinción de la sociedad.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025:

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Grimo 3113, S.L. (*) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
Total		1.000	(1.000)			500	(3.852)	(50)	(3.402)

(*) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2024:

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Grimo 3113, S.L. (*) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
Total		1.000	(1.000)			500	(3.852)	(50)	(3.402)

(*) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

El Grupo ha procedido a reevaluar la existencia de posibles deterioros como consecuencia principalmente de la situación de liquidación de la sociedad Grimo 3113, S.L. y del análisis en función de su valor de recuperación.

La Sociedad Grimo 3113, S.L., se encuentra en liquidación desde 2013.

En relación con la participación anterior, esta no cotiza en mercados de valores organizados.

La Sociedad Dominante no ha recibido dividendos en los ejercicios 2025 y 2024 de ninguna de las sociedades asociadas.

Créditos a empresas

Corresponde a la financiación otorgada por la Sociedad Dominante a distintas entidades asociadas en las que participa.

El desglose del epígrafe a largo plazo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros) y corresponde en su totalidad a la sociedad filial Grimo 3113 SL, en liquidación:

	31.12.2025	31.12.2024
Créditos a empresas asociadas a largo plazo	698	698
Deterioro de créditos a empresas asociadas a largo plazo	(698)	(698)
Total	-	-

Durante el ejercicio 2024, el Grupo dio de baja los créditos que mantenía con la sociedad Europea de Desarrollos Urbanos, S.A- En liquidación, por la finalización del concurso de acreedores en el que se encontraba.

12.2 Inversiones financieras a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición y movimiento de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente (en miles de euros):

	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024	Altas	Traspaso (Nota 12.4)	31.12.2025
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	786	-	(657)	129	-	-	129
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(786)	-	657	(129)	-	-	(129)
Depósitos y fianzas	398	-	(146)	252	-	(10)	242
Total	398	-	(146)	252	-	(10)	242

Las inversiones en instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones en diferentes entidades para las que los Liquidadores estiman que no podrán recuperar su inversión, por lo que están totalmente deterioradas.

Durante el ejercicio 2024, las bajas en inversiones en instrumentos de patrimonio correspondieron a la venta de las participaciones en "Campo de Golf Los Rosarios, S.A." y "Editorial Ecoprensa, S.A.", las cuales generaron un resultado positivo de 19 miles de euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los movimientos registrados en el epígrafe "Depósitos y fianzas" durante los ejercicios 2025 y 2024 corresponden, principalmente, a la devolución de fianzas constituidas por el Grupo frente a sus deudores, fundamentalmente derivadas de contratos de suministro.

12.3 Inversiones en empresas asociadas a corto plazo

Se corresponden con créditos y cuentas corrientes mantenidas con entidades asociadas derivadas de operaciones de venta de bienes, prestaciones de servicios realizadas a las mismas y al apoyo financiero otorgado debido a su desequilibrada situación patrimonial, así como los intereses acumulados de estos créditos y cuentas corrientes.

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros) y corresponde en su totalidad a la sociedad Gimo 3113 S. L., en liquidación:

	31.12.2025	31.12.2024
Cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	65	65
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	(65)	(65)
Total	-	-

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han registrado ingresos financieros provenientes de inversiones en empresas del Grupo.

Los créditos y cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

12.4 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras" al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024	Altas	Bajas	Traspaso (Nota 12.2)	31.12.2025
Imposiciones a plazo fijo y saldos pignorados	18.347	4.541	(12.811)	10.077	4.400	(4.531)	-	9.946
Depósitos y fianzas	19	-	(1)	18	-	-	10	28
Total	18.366	4.541	(12.812)	10.095	4.400	(4.531)	10	9.974

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha constituido depósitos a plazo fijo por importe total de 4.400 miles de euros con un tipo de interés variable, habiendo procedido a dar de baja aquellos a su vencimiento por importe de 4.531 miles de euros.

Las imposiciones a plazo fijo, excepto las mencionadas anteriormente, se encuentran pignoradas en garantía de los pagos aplazados y avales concedidos a terceros, entre otros conceptos, por la compra y compromiso de urbanización durante ejercicios anteriores de determinados terrenos.

13. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Terrenos y solares	1.121.807	1.636.312
Almacenes de acopio	62	61
Inmuebles terminados	438	2.343
Provisión por depreciación de existencias	(1.042.302)	(1.489.138)
Total	80.005	149.578

Las existencias en almacenes de acopio representan, básicamente, comestibles de restauración y material de habitaciones situados en los distintos hoteles que son objeto de explotación por parte de la sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A. (Sociedad Unipersonal) y se valoran a su precio de adquisición o valor neto realizable, el menor.

La composición del coste bruto de existencias del Grupo por delegación es la siguiente (en miles de euros):

	2025		2024	
	Terrenos y solares	Inmuebles terminados (*)	Terrenos y solares	Inmuebles terminados (*)
Albacete	14.355	-	44.335	-
Alicante	20.580	-	20.578	-
Almería	14.109	-	19.233	-
Barcelona	34.731	-	44.264	-
Burgos	-	-	7.736	-
Cádiz	98.654	-	167.113	-
Cantabria	62.371	-	62.281	-
Granada	1.541	-	7.107	-
Gerona	-	-	63.841	-
Guadalajara	37.425	146	203.517	276
Huelva	25.725	-	52.513	-
La Coruña	955	169	950	180
Las Palmas	108.112	41	114.241	41
León	24.170	-	24.153	-
Madrid	35.038	81	90.205	1.764
Málaga	-	-	10.123	-
Murcia	61.724	30	61.783	38
Navarra	6.786	-	14.802	-
Oviedo	5.829	-	5.799	-
Sevilla	4.767	12	4.767	12
Tenerife	15.124	21	15.122	21
Toledo	327.553	-	327.950	-
Valencia	71.042	-	116.947	57
Valladolid	79.131	-	79.101	-
Vigo-Pontevedra	11.584	-	16.919	-
Zamora	18.108	-	18.089	-
Zaragoza	-	-	470	15
Total España	1.079.413	500	1.593.939	2.404
Lisboa – Oporto	42.394	-	42.373	-
Total Portugal	42.394	-	42.373	-
Total Grupo	1.121.807	500	1.636.312	2.404

(*) Incluye: almacenes de acopio, inmuebles terminados y existencias con opción a compra.

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponde, fundamentalmente, a inmuebles vinculados, en su caso, a promociones de viviendas, tales como plazas de garaje y trasteros.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2025 se corresponden con ventas de adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las provincias de Guadalajara, Cádiz, Huelva, Madrid, Gerona, Barcelona, Las Palmas, y Almería, principalmente (véase Nota 24.a). Los costes de venta neta ascendieron a 41.726 miles de euros registrados en el epígrafe de “Costes de venta” de la cuenta de resultados consolidada adjunta, reportando un resultado global de 1.780 miles de euros de pérdida.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2024 correspondían con ventas de adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las provincias de

Albacete, Alicante, Gerona, Granada, Huelva, Madrid, Oviedo, Valencia y Murcia, principalmente (véase Nota 24.a). Los costes de venta neta ascendieron a 9.079 miles de euros registrados en el epígrafe de "Costes de venta" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, reportando un resultado global de 929 miles de euros de pérdida.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2025 estos se corresponden, igualmente, con adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación de inmuebles de promociones situadas en diferentes provincias y por las que se registraron unos costes de venta de 1.036 miles de euros (1.925 miles de euros en 2024), reportando un beneficio global de 240 miles de euros (186 miles de euros en 2024 de beneficio).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son 191 y 1.731 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 20) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 21). Las garantías concedidas por el Grupo son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen adjudicaciones pendientes de formalización en escritura, relativas al proceso de liquidación mediante subasta, al 31 de diciembre de 2025 por importe de 19.502 miles de euros de precio de adjudicación (7.866 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 661 miles de euros (2.577 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), la mayor parte relativos a activos, pendiente de promoción, que se encuentran congelados dada la situación de la Sociedad Dominante o de los potenciales compradores, durante 2025 no se materializó ningún cobro adicional (286 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. Adicionalmente en el epígrafe "Anticipos de clientes" se registran los importes a cuenta recibidos en los procesos de subastas que la Sociedad Dominante está efectuando en cumplimiento del Plan de Liquidación por importe de 12.193 y 2.204 miles de euros respectivamente.

El valor liquidativo de los terrenos y solares e inmuebles terminados del Grupo a 31 de diciembre de 2025 ha sido estimado por los Liquidadores, tomando como referencia el valor por el que se estiman que se podrán liquidar. Estos importes se han calculado en base al valor solicitado, para un grupo determinado de activos, a valoradores externos independientes no vinculados al Grupo, así como de la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, y la información y conocimiento del mercado por parte del personal del Grupo. Sobre el resto de activos no se ha solicitado una valoración actualizada a 31 de diciembre de 2025 si bien, los liquidadores, atendiendo a la situación urbanística de los mismos, junto con las particularidades de la monetización de los activos en el proceso de liquidación, han ajustado sus valores en libros por debajo de sus valores indicados por expertos independientes en los últimos años, en virtud del proceso de liquidación en un proceso de subasta, en base a los precios de salida de los mismos, así como teniendo en consideración determinados valores en procesos de subasta que han quedado desiertos y que estiman poner en manifiesto que el valor recuperable se sitúa por debajo del mismo.

La valoración de determinados activos relevantes anteriormente indicados ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para esta cartera de suelo y terrenos, se ha aplicado el método residual dinámico como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 1.042.302 miles de euros para adecuar el valor en libros de determinadas existencias a su valor liquidativo (1.489.138 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, y en base a la estimación del valor liquidativo comentada anteriormente, durante el ejercicio 2025 se ha dotado una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 28.553 miles de euros (216.886 miles de euros durante el ejercicio 2024) que fueron registrados en el epígrafe de "Perdidas y deterioro de existencias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Durante el ejercicio 2025 se han efectuado reversiones de provisiones por importe de 1.396 miles de euros (391 miles de euros en el 2024) que fueron registradas en el epígrafe de "Perdidas y deterioro de existencias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

En el ejercicio 2025 con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por un importe total de 473.993 miles de euros, de los que 473.864 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Coste de ventas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta y 129 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Coste de ventas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

En el ejercicio 2024 con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por un importe total de 117.548 miles de euros, de los que 116.971 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Coste de ventas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta y 577 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Coste de ventas" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura, así como la situación de liquidación de la Sociedad Dominante, podría ocasionar diferencias entre el valor liquidativo de las existencias de la Sociedad Dominante y el valor de liquidación efectivo, que no son susceptibles de cuantificación objetiva y que se tratarían de forma prospectiva.

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguro de responsabilidad civil para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto en miles de euros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	31.12.2024	Dotaciones	Reversión	Aplicaciones por venta	31.12.2025
Deterioro de existencias	(1.489.138)	(28.553)	1.396	473.993	(1.042.302)

Ejercicio 2024

	31.12.2023	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	31.12.2024
Deterioro de existencias	(1.390.191)	(216.886)	391	117.548	(1.489.138)

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este epígrafe en miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Clientes	5.156	4.656
Deudores varios	2.184	2.180
Deterioro de clientes	(4.311)	(4.275)
Deterioro de deudores	(576)	(573)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.039	3.240
Total	3.492	5.228

El epígrafe de "Clientes" a la fecha del balance consolidado incluye fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio. Adicionalmente, se incluyen las cuentas a cobrar por pernoctaciones y otros servicios de la sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U.

Dentro de la cuenta de "Deudores varios" se encuentran registrados importes por operaciones con terceros que no tienen la condición escrita de clientes, desde el punto de vista del objeto social de las diferentes sociedades del Grupo.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Liquidadores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor liquidativo y que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia del Grupo.

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2025 y 2024 han sido el siguiente (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2023	(4.731)
Dotación del ejercicio	(117)
Reversión del ejercicio	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(4.848)
Dotación del ejercicio	(39)
Reversión del ejercicio	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(4.887)

15. Activos financieros, Otros activos no corrientes y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros a valor razonable	129	-	129	-
Activos financieros a coste amortizado	252	9.974	378	10.095
Total bruto	381	9.974	507	10.095
Pérdidas por deterioro a valor razonable	(129)	-	(129)	-
Pérdidas por deterioro a coste amortizado	(10)	-	(126)	-
Total neto	242	9.974	252	10.095

Activos financieros a valor razonable

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión. Dichas inversiones están totalmente deterioradas para los ejercicios 2025 y 2024:

Activos financieros a valor razonable	
2025	2024
Imopragal, SA (Portugal) Jerez Club Deportivo	Imopragal, SA (Portugal) Jerez Club Deportivo

La totalidad de los activos financieros anteriormente detallados corresponde a activos financieros no cotizados cuyo valor liquidativo no puede ser medido con fiabilidad, motivo por el cual el Grupo, si bien sigue el criterio general de valorar los activos financieros a valor razonable, ha valorado estos activos financieros en los cierres de los ejercicios 2025 y 2024 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable. La totalidad de los mismos se encuentran valorados a cero.

Durante 2025, no se han producido movimientos en esta tipología de activos.

Durante el ejercicio 2024 se produjeron bajas por la adjudicación a un tercero mediante proceso de subasta de acuerdo con el Plan de Liquidación de las inversiones en instrumentos de patrimonio correspondientes a las inversiones en "Granada Club de Golf los Corsarios, S.L." y "Editorial Ecoprensa, S.A." Véase Nota 12.2.

Activos financieros a coste amortizado

El detalle de estos activos financieros netos, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Créditos a empresas asociadas y vinculadas	698	698	-	-
Provisiones por créditos a empresas asociadas y vinculadas	(698)	(698)	-	-
Otros activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	242	252	9.974	10.095
Total	242	252	9.974	10.095

Créditos a empresas asociadas y vinculadas

El detalle de créditos a empresas asociadas y vinculadas y los deterioros de dichos créditos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde en su totalidad a la sociedad Grimo 3113, S.L. en liquidación.

Otros activos financieros a coste amortizado corrientes

En este epígrafe del balance consolidado se recogen, principalmente, imposiciones a plazo fijo, en parte pignorados por importe de 9.946 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (10.085 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Los saldos pignorados, se encuentran en su práctica totalidad, en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

Otros activos financieros a coste amortizado no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye, principalmente, fianzas constituidas que se corresponden con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la

Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 31 de diciembre de 2025 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo es de 35.454 miles de euros (39.689 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) si bien su uso está sujeto a la autorización de los Liquidadores, en la parte del citado saldo que corresponde a la Sociedad Dominante, existiendo adicionalmente efectivo con algún tipo de restricción o no disponible por importe de 11.856 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (2.039 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

16. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones Globales Inveryal, S.L. (extinguida)	70,237%	70,237%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,300%	4,300%

En el contexto en que se encuentra la Sociedad Dominante, el accionista mayoritario Inversiones Globales Inveryal, S.L. (extinguida) solicitó la apertura de su fase de liquidación con fecha 8 de septiembre de 2017, recibiendo con fecha 8 de enero de 2018 auto definitivo decretando la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 7 de marzo de 2018, el liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid el Plan de Liquidación, habiéndose aprobado sin modificaciones con fecha 17 de julio de 2018. El liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. una vez implementado el Plan de Liquidación solicitó en marzo de 2020 al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid emitió Auto de conclusión de concurso de Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación), habiendo quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2020, y por tanto, habiéndose extinguido la citada sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad Dominante estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad Dominante. El Comité Ejecutivo de la CNMV acordó y comunicó a la Sociedad con fecha 18 de enero de 2018 la exclusión de negociación de sus acciones de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en aplicación del artículo 81 de la Ley de Mercado de Valores. A 31 de diciembre de 2025, por tanto, las acciones de la Sociedad Dominante no están admitidas a cotización en ningún mercado.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la prima de emisión se mantiene en 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en miles de euros):

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Reserva legal	584	584
Reserva de actualización	5.370	5.370
Reserva de fusión	109.821	109.821
Reservas voluntarias	337.582	337.582
Reservas de la Sociedad Dominante	453.357	453.357

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra completamente constituida.

Reserva de actualización/revalorización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores, se acogió a la actualización de balances creada por el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobación y conformidad del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante (Sociedad Absorbente) antes de la fusión, así como por el resultado de las fusiones por absorción descritas en la Nota 2. El importe de la reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se mantiene en 109.821 miles de euros, respectivamente.

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se mantiene en 36.586 miles de euros. Esta reserva es de libre disposición.

Reservas voluntarias

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	31.12.2025	31.12.2024
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	7.266	6.648
GRIMO 3113, S.L.	(1.000)	(1.000)
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	(1.000)	(1.000)
Total	6.266	5.648

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante tiene limitado el pago de dividendos (véase Nota 18). Dada las características de la financiación sindicada, se incluyen restricciones al reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio.

17. Acciones propias

La Sociedad Dominante mantiene al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación adjunto.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Liquidadores no han tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

18. Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 3.k).

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación, el cual fue aprobado mediante Auto de fecha 6 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil N°6 y notificado a la Sociedad el 8 de marzo de 2018. El 30 de enero de 2019 la Audiencia Provincial de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de los Mercantil N°6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación. Los Liquidadores de la Sociedad Dominante estimaron que esta sentencia no tendrá efectos significativos en el proceso de liquidación, que fué reanudado una vez que así lo decretó el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad Dominante con fecha 9 de septiembre de 2020.

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Patrimonio Neto	(5.245.578)	(5.000.164)
<i>Préstamo participativo</i>	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(5.050.607)	(4.805.193)
Capital Social	2.922	2.922

19. Provisiones

Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance consolidado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2025

Provisiones a corto plazo	Saldo a 31.12.2024	Dotaciones	Reversiones	Aplicación	Saldo a 31.12.2025
Provisión por riesgos y gastos	2.876	-	-	(354)	2.522
Otros	13	-	(13)	-	-
Total a corto plazo	2.889	-	(13)	(354)	2.522

Ejercicio 2024

Provisiones a corto plazo	Saldo a 31.12.2023	Dotaciones	Reversiones	Aplicación	Saldo a 31.12.2024
Provisión por riesgos y gastos	2.876	-	-	-	2.876
Otros	13	-	-	-	13
Total a corto plazo	2.889	-	-	-	2.889

Al cierre de 2025 se encuentra provisionado un importe de 2.522 miles de euros, importe remanente de los 4.000 miles de euros que la Sociedad Dominante dotó en 2017 como consecuencia del acuerdo alcanzado con fecha 16 de diciembre de 2015 entre la Sociedad Dominante, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores, en el que se acordaba la extinción de los contratos de trabajo de la totalidad de la plantilla existente en el caso de que la Sociedad Dominante fuera liquidada y siempre en función de las necesidades operativas del Grupo.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 cubren, según la mejor estimación, los pasivos antes descritos y estiman que no existen riesgos significativos no provisionados.

20. Deudas (largo y corto plazo)

A continuación, se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, presentados por su naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales (en miles de euros):

Clases/Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Otros		Deudas con entidades de crédito y Sareb		Otros			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<u>Debitos y partidas a pagar</u>	30	46	4.373.519	4.218.630	356.169	341.036	4.729.718	4.559.713
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.262.257	3.149.500	-	-	3.262.257	3.149.500
Sareb	-	-	1.111.262	1.069.130	-	-	1.111.262	1.069.130
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	194.971	194.971	194.971	194.971
Intereses de préstamo participativo de la Sociedad Dominante	-	-	-	-	161.140	146.027	161.140	146.027
Otros pasivos	30	46	-	-	58	38	88	85
Total	30	46	4.373.519	4.218.630	356.169	341.036	4.729.718	4.559.712

Deudas con entidades de crédito, Sareb y otros pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, los débitos y partidas a pagar por deudas con entidades de crédito y Sareb presentaba la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria	191	191	1.731	1.731
Préstamos con garantía hipotecaria	-	-	-	-
Total con garantía hipotecaria	191	191	1.731	1.731
Total créditos sindicados y Sareb	2.915.550	2.915.550	2.905.118	2.905.118
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	1.457.778	1.457.778	1.311.781	1.311.781
	4.373.519	4.373.519	4.218.630	4.218.630

El incremento de deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 tiene origen básicamente en el devengo de interés (véase Nota 24.d).

Corto plazo

En el ejercicio 2025 se ha producido una reducción del importe de la deuda con garantía hipotecaria bilateral por importe de 1.540 miles de euros (3.700 miles de euros en 2024), habiéndose pagado 1.150 miles de euros durante 2025 como consecuencia de la adjudicación de extinciones que han supuesto la amortización parcial del principal y el cambio de calificación de la deuda no amortizada a crédito ordinario (sin garantía hipotecaria) con la consiguiente reclasificación a Acreedores Varios.

En el ejercicio 2024 se ha producido la cancelación de deuda sindicada proveniente de la sociedad filial absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., indicada en las Notas 8 y 9 por importe de 2.123 miles de euros en el ejercicio 2024.

El incremento del epígrafe de "Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito y Sareb", al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tiene origen, básicamente en el devengo de intereses (véase Nota 24.d). En el ejercicio 2025 se ha producido una reducción del importe de la deuda hipotecaria como consecuencia de la amortización de deuda sindicada por importe de 31.688 miles de euros (96.506 miles de euros en 2024). Asimismo, se registraron en la cuenta de "Condonación de deudas" al 31 de diciembre de 2024 un importe de 2.123 miles de euros con relación a la deuda sindicada de la sociedad absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. indicada en las Notas 8, 9 y 24.d, no habiéndose dado ingreso por este concepto en 2025.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad Dominante y por otras sociedades del Grupo existen condiciones resolutorias y suspensivas para la efectividad del mismo por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, en el ejercicio 2012 los Administradores de la

Sociedad Dominante, procedieron a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores, aprobación del concurso o procedimiento de insolvencia análogo, como es el caso según lo expuesto en la Nota 1.2. Las mencionadas deudas se mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en lo relativo a contratos de financiación que contemplan la citada condición de resolución anticipada, habida cuenta de que la Sociedad Dominante actualmente está inmersa en el proceso de liquidación.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros cuya finalidad fue refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo, así como otorgar financiación adicional todo ello con vencimiento el 15 de octubre de 2015. Esta operación de refinanciación requería el cumplimiento de un plan de negocio en los términos previstos en el marco de la citada refinanciación que, en particular requería del éxito de las desinversiones de suelo previstas para el 2009. Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, durante el ejercicio 2009 el Grupo vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 el Grupo estuvo inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que le permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance consolidado al cierre del ejercicio 2021 y 2020 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. La Sociedad Dominante, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo hasta un total de 194.971 miles de euros.

La Sociedad Dominante, tal y como se indica en la Nota 3.k, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició negociaciones con las entidades financieras para la adaptación de su plan de negocio y su endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Tras la solicitud de concurso voluntario de acreedores el 19 de febrero de 2013 y la declaración formal del mismo el 4 de marzo de 2013, los pasivos relativos al Crédito Sindicado contratado por la Sociedad Dominante formarán parte de la masa acreedora junto al resto de importes pendientes de pago a la fecha del concurso.

La Sociedad Dominante mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altoreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (fusionada en 2023), Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.U. (fusionada en 2023) Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), Reyal Landscape, S.A. y Urbis USA, Inc., (estas dos últimas liquidadas durante el ejercicio 2013). Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad Dominante en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 75 y 200 puntos básicos. Debido al incumplimiento de los contratos de financiación producido por la situación concursal de la Sociedad Dominante, actualmente en liquidación, se han devengado, desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, intereses indemnizatorios, que suponen un diferencial adicional de aproximadamente 200 puntos básicos adicionales al tipo contemplado en la financiación.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y realización de pagos anticipados bajo cualquier endeudamiento contraído por el Grupo a no ser que se trate del Crédito en cuestión o cancelación de préstamos de garantía hipotecaria mediante la enajenación de suelo, patrimonio o promoción.

Además, el epígrafe "Deudas con entidades de crédito y Sareb" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2025 adjunto, incluye 1.111.262 miles de euros relativos a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb) (1.069.130 miles a 31 de diciembre de 2024).

El coste financiero durante el ejercicio 2025 y 2024 de la financiación del Grupo relacionado con el crédito anteriormente descrito ascendió a 188.117 miles de euros y 226.033 miles de euros, respectivamente, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros incluidos los diferenciales adicionales de demora de 200 puntos básicos adicionales al tipo contemplado en la financiación, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles del mismo (véase Nota 24.d).

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos del proceso de liquidación en curso sobre la obligación de pago de las mismas por parte de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, el epígrafe "Deudas con entidades de crédito y Sareb" del pasivo corriente del balance de situación consolidado se recogían los importes correspondientes a la deuda del crédito sindicado bajo el tramo A que estaban pendiente de pago a 31 de diciembre de 2023, contratado por la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. (absorbida en el ejercicio 2022). Dicho crédito fue reclasificado a 31 de diciembre de 2022 a corto plazo, siendo su saldo pendiente de pago entonces de 2.123 miles de euros, de los cuales 1.287 miles de euros correspondían a deuda financiera con entidades de crédito, y 836 correspondían a tramos de deuda cuyo acreedor es la SAREB. Durante el ejercicio 2024 este crédito sindicado quedó totalmente amortizado vía condonación.

Resto de pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Préstamos participativos de la Sociedad Dominante</i>	-	356.111	-	340.998
Principal	-	194.971	-	194.971
Intereses	-	161.140	-	146.027
Fianzas y depósitos recibidos	30	58	46	38
Total	30	356.169	46	341.036

El incremento de "Deudas a corto plazo", al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tienen origen, básicamente en el devengo de intereses (véase Nota 24.d)

- Préstamo participativo

Se registran como otros pasivos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el principal del préstamo participativo por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 161.140 y 146.039 miles de euros, respectivamente.

El coste financiero de los ejercicios 2025 y 2024 relacionado con el préstamo participativo anteriormente descrito ascendió a 15.101 miles de euros y 14.657 miles de euros, respectivamente (véase Nota 24.d), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros incluidos los diferenciales adicionales por demora de 200 puntos básicos, los gastos de formalización del préstamo, así como los costes directamente atribuibles al mismo.

- Fianzas y depósitos recibidos

Los débitos y partidas a pagar a corto y largo plazo, en el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" recogen al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fundamentalmente los importes entregados por los diferentes arrendatarios por fianzas de los inmuebles en renta (Inversiones inmobiliarias) del Grupo que serán devueltos a la finalización de los contratos, así como otros pasivos financieros.

21. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores	85.576	86.506
Proveedores efectos a pagar	17.915	17.903
Acreeedores comerciales	49.841	48.467
Anticipos de clientes (Nota 13)	12.702	2.784
Total	166.034	155.660

Este capítulo del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales de terrenos y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en la cuenta de Proveedores, incluye 68.185 miles de euros, de proveedores por compra de terrenos y solares.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe registrado en la cuenta de Proveedores, efectos a pagar, incluye 17.467 miles de euros de efectos a pagar a proveedores de terrenos y solares.

La cuenta "Acreeedores varios" incluye al 31 de diciembre de 2025 y 2024 saldos corrientes, principalmente por resoluciones por sentencias firmes impuestas a la Sociedad Dominante en importe de 29.105 y 29.109 miles de euros, respectivamente.

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
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	293	282
Ratio de operaciones pagadas	20	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	2.445	2.218
	Miles de euros	
Total pagos realizados	13.759	13.508
Total pagos pendientes	1.742	1.813

Durante el ejercicio 2025, el número total e importe que representan las facturas pagadas a proveedores por el Grupo, detallando las que se han pagado en un período inferior al máximo establecido en la legislación en vigor, es el siguiente:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	10.532	10.026
<i>Porcentaje sobre el total de pagos recibidos</i>	76,78	75,46
Número de facturas	1.766	1.345
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	46,54	50,39

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreeedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores y "Acreeedores comerciales" del epígrafe "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto, excluyendo saldos concursales, proveedores de terrenos y solares, saldos pendientes de pago por derramas a juntas de compensación y saldos correspondientes a condenas judiciales en firme pendientes de pago.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

La disposición final tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad Dominante había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal (véase Nota 3.k). Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad Dominante venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera del Grupo. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante, solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente aprobado el 4 de marzo de 2013. El proceso concursal ha suspendido el pago a los proveedores que cuyos saldos pendientes conforman la masa concursal, motivo por el cual se producen los incumplimientos de los saldos incluidos en la masa pasiva del concurso de acreedores correspondientes a proveedores y acreedores, si bien los créditos contra la masa se atienden en los plazos legalmente establecidos.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

22.1 Saldos con las Administraciones Públicas

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de resultados consolidada resumida consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el período finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

La composición de los saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	31.12.2025				31.12.2024			
	Saldos deudores		Saldos acreedores		Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto diferido	-	54.025	-	54.025	-	59.140	-	59.140
Impuesto corriente	601	-	-	-	88	-	-	-
Hacienda Publica por IVA / IGC	343	-	593	-	3.152	-	618	-
Organismos Seguridad Social	-	-	101	-	-	-	31	-
Hacienda Publica por IRPF	-	-	244	-	-	-	190	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	451.337	-	-	-	454.756	-
Hacienda Publica por Actas Fiscales	-	-	34.194	-	-	-	35.231	-
Otros	95	-	1.365	-	-	-	303	-
Total	1.039	54.025	487.834	54.025	3.240	59.140	491.129	59.140

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad Dominante ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La Sociedad Dominante tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2025 y 2024 activos por impuestos diferidos por importe de 54.025 miles de euros (59.140 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) de tal forma que, aplicando la Consulta 10 del BOICAC 80/2009 y siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

Para el ejercicio 2025 el importe incluido en la cuenta "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos", recoge principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2025 a 451.337 miles de euros (224.950 miles de euros de deuda por aplazamientos de pago, 208.209 miles de euros de intereses y 18.178 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se ha producido en el ejercicio 2025 una cancelación parcial del principal de 12.701 miles de euros por pago anticipado de crédito con privilegio general autorizado por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por importe de 3.400 miles de euros, así como por adjudicación de activos hipotecados en garantía de los aplazamientos, por importe de 9.301 miles de euros

Por su parte en el ejercicio 2024 el importe incluido en la cuenta "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos", recogía principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos a la declaración de concurso de acreedores, que ascendían al 31 de diciembre de 2024 a 454.756 miles de euros (237.652 miles de euros de deuda por aplazamientos de pago, 198.927 miles de euros de intereses y 18.177 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjo en el ejercicio 2024 una cancelación parcial del principal de 1.873 miles de euros por pago anticipado de crédito con privilegio general autorizado por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid.

Por su parte, las altas del ejercicio se corresponden principalmente con el devengo de intereses de las actas y aplazamientos de determinadas deudas tributarias, por importe de 9.282 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (9.203 miles de euros en 2024) (Nota 24.d).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por deuda principal y recargo de apremio, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados, se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 219.707 miles de euros (232.408 miles de euros en 2024) y recargo de apremio de 16.810 miles de euros. Intereses por importe de 199.741 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (190.673 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros y recargo de apremio de 627 miles de euros. Intereses por importe de 5.520 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (5.307 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).
- Recargo de apremio de 468 miles de euros, por el aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 y unos intereses de 1.916 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.
- Unos intereses por el aplazamiento de deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 de 913 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 272 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 y unos intereses por importe de 119 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2025, en relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos, con un valor de 41.659 miles de euros (96.364 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) que se mantiene en forma de hipotecas de máximo.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2013 en relación a diversos impuestos

presentados liquidados por la Sociedad entre los ejercicios 2007 a 2010 por valor de 14.250 y 14.429 miles de euros, respectivamente, junto con el pasivo reclasificado al cierre del ejercicio 2018 desde el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" como consecuencia de las sentencias desfavorables firmes recibidas por la Sociedad Dominante con fecha 19 de febrero de 2019 sobre el recurso presentado por el expediente sancionador correspondiente a las actas fiscales levantadas por la Administración Tributaria por el impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010, por importe de 19.944 miles de euros (19.944 miles de euros al 31 de diciembre de 2024)

22.2 Conciliación entre el resultado contable con la base imponible fiscal y gasto por impuesto sobre sociedades

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(245.414)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	-	-	-
Diferencias permanentes	16.812	-	16.812
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	16.812	-	16.812
Diferencias temporarias	167	(108.698)	(108.531)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	-	-	-
Deducibilidad deterioros de participaciones	-	-	-
Deductibilidad deterioros de créditos	-	-	-
Monetización parcela hotelera prom 296	-	(811)	(811)
Provisiones existencias (aplicaciones + deterioro)	-	(102.396)	(102.396)
Provisión reclamaciones	-	(353)	(353)
Deducibilidad de amortizaciones	-	-	-
Amortización fondo de comercio	-	(5.138)	(5.138)
			(337.133)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(337.133)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

Ejercicio 2024

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(392.947)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	-	-	-
Diferencias permanentes	6.747	-	6.747
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	6.747	-	6.747
Diferencias temporarias	183.822	(6.234)	177.588
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	-	-	-
Deducibilidad deterioros de participaciones	-	(582)	(582)
Deductibilidad deterioros de créditos	-	-	-
Monetarización parcela hotelera prom 296	-	-	-
Provisiones existencias (aplicaciones + deterioro)	183.655	-	183.655
Provisión reclamaciones	-	-	-
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.138)	(5.138)
			(208.612)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(208.612)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

- Diferencias permanentes: de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluyó en 2020 una diferencia positiva por importe de 2.976 miles de euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se correspondía con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

En cumplimiento de la citada norma, la Sociedad integró en la base imponible correspondiente a cada uno de los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, como mínimo, un importe igual al integrado en el ejercicio 2016 (2.976 miles de euros), salvo que se produzca una reversión por un importe superior como resultado de un incremento de los fondos propios al cierre del ejercicio con respecto al del inicio, en las condiciones establecidas en el apartado 1 de la citada disposición transitoria decimosexta.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado está en proporción a la parte de la plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio y asciende a 16.812 miles de euros (6.747 miles de euros en 2024).

- Diferencias temporarias: dentro de las diferencias temporarias la Sociedad Dominante ha ajustado las provisiones por deterioros no deducibles de ejercicios anteriores, aplicadas durante el ejercicio 2025 por la venta de activos deteriorados y adiciones del ejercicio, por importe de 102.396 miles de euros (183.655 miles de euros en el ejercicio 2024). Así mismo se han registrado bajas por importe de 5.138 miles de euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A..

Por otro lado, en el ejercicio 2024 se registraron bajas por un importe de 582 miles de euros relativos a la venta de la participación en Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.- En liquidación mediante subasta

La Sociedad Dominante no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto para los ejercicios 2025 y 2024.

22.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio Neto

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto.

22.4 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(245.414)	(392.947)
Diferencias permanentes	16.812	6.747
Resultado ajustado	(228.602)	(386.200)
Cuota al 25%	(57.151)	(96.550)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	57.151	96.550
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(57.151)	(96.550)
Impuesto sobre Sociedades	-	-

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de resultados consolidada adjunta se determina a partir del resultado consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El epígrafe "Otros ajustes en la imposición sobre beneficios" recoge el ajuste realizado para limitar los activos por impuestos diferidos al importe de pasivos por impuestos diferidos reconocidos, así como el ajuste por los créditos fiscales teóricos correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido y a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los Liquidadores de la Sociedad Dominante consideran no recuperables.

22.5 Diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2025 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	-	52.381	-	57.475
Créditos por pérdidas a compensar y diferencias temporarias deducibles	48.677	-	52.518	-
Diferimiento reinversiones y otros	-	1.644	-	1.665
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	5.348	-	6.622	-
Total	54.025	54.025	59.140	59.140

El Grupo tiene reconocidos a 31 de diciembre de 2025 activos por impuestos diferidos por importe de 54.025 miles de euros (59.140 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre. Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Liquidadores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre la expectativa de resultados futuros de la Sociedad Dominante, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados, considerando para dicho análisis el saldo y los vencimientos de los pasivos por impuesto diferido.

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" y "Diferimiento reinversiones y otros" (Impuestos Diferidos de Pasivo) se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S. A. y Toledo 96, S.L.U., que al cierre del ejercicio 2025 disminuyen las primeras a 16.160 miles de euros (20.364 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) y se mantuvo en 37.111 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Adicionalmente se incluyen en el ejercicio 2025, 775 miles de euros de impuesto diferidos relacionados con otros impuestos (817 miles de euros en el ejercicio 2024).

22.6 Bases imponibles negativas

El detalle de las bases imponibles no registradas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2025	2024
2004 y anteriores (**)	607	607
2005 (**)	99	99
2006 (**)	268	268
2007 (**)	1.055	1.055
2008 (**)	346.047	346.047
2009 (**)	410.429	410.429
2010 (**)	243.170	243.170
2011 (**)	369.172	369.172
2012 (**)	660.190	660.190
2013 (**)	443.679	443.679
2014 (**)	420.739	420.739
2015 (**)	11.404	11.404
2016 (**)	9.618	9.618
2017	158.894	158.894
2018	280.475	280.475
2019	162.394	162.394
2020	177.064	177.064
2021	204.317	204.317
2022	223.335	223.335
2023	234.293	234.293
2024	208.612	208.612
2025 (*)	337.133	-
Total	4.902.994	4.565.861

(*) En el ejercicio 2025 según previsión del Impuesto de Sociedades.

(**) Incluye las BINs de Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.U. y Complejo Inmobiliario Castellana 200, SLU (sociedades absorbidas (Nota 2)).

Las bases imponibles pendientes de compensar con año de origen hasta 2010 han sido objeto de inspección por parte de la Administración tributaria, por lo que no están sujetas a modificaciones derivadas de posteriores actuaciones inspectoras.

El conjunto de sociedades del Grupo tiene el siguiente total de bases imponibles negativas no registradas pendientes de compensar en futuros ejercicios (en miles de euros):

Sociedades	2025 (*)	2024
Rafael Holetes, S.A.U.	1.389	2.108
TOTAL	1.389	2.108

(*) Incluyen previsión del IS del ejercicio 2025

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante, su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre. Por otro lado, existe una limitación de compensación de bases imponibles negativas según el importe neto de cifra de negocios del ejercicio anterior, en el caso de la Sociedad Dominante, este límite es del 25% de las Bases Imponibles Negativas por tener un importe neto de cifra de negocios mayor a 60 millones de euros en el ejercicio 2017. La anterior limitación, al encontrarse la Sociedad en liquidación, no es de aplicación.

22.7 **Deducibilidad de los gastos financieros**

El detalle de los gastos financieros pendientes de deducir no registrados por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2025	2024
2012	124.808	124.808
2013	167.207	167.207
2014	175.828	175.828
2015	152.956	152.956
2016	145.742	145.742
Total	766.538	766.538

Al encontrarse la Sociedad Dominante en liquidación, no le es de aplicación desde el ejercicio 2017 la limitación a la deducción de los gastos financieros, no habiendo generado gastos financieros pendientes de deducir en estos ejercicios. Los gastos financieros pendientes de deducir de años anteriores no se encuentran registrados contablemente a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

22.8 **Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

El resto de las sociedades del Grupo tienen pendiente de inspección fiscal los cuatro últimos para todos los impuestos que le son de aplicación.

Como consecuencia de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Liquidadores de la Sociedad Dominante estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2025. Adicionalmente, consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

23. **Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 28.371 y 29.336 miles de euros, respectivamente. Son avales técnicos y financieros en su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los Liquidadores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Liquidadores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes. También, en el ejercicio 2025 y 2024 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Liquidadores de la Sociedad Dominante que se puedan producir quebrando significativos tras su resolución.

A fecha de 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías otorgadas a ninguna sociedad vinculada ni asociada.

La Sociedad Dominante mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros, sociedades del Grupo y/o sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia por importe de 650 miles de euros en el ejercicio 2025 y 2024.

24. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2025 y 2024, es como sigue:

Miles de euros										
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento		Actividad Hotelera (*)		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Albacete	800	450	-	-	4	4	-	-	804	454
Alicante	-	500	-	-	-	-	-	-	-	500
Almería	1.286	-	-	-	-	-	-	-	1.286	-
Barcelona	1.850	-	-	-	6	6	-	-	1.856	6
Cádiz	3.620	-	-	-	2	23	-	-	3.622	23
Gerona	3.000	860	-	-	-	-	-	-	3.000	860
Granada	-	1.000	-	-	-	2	-	-	-	1.002
Guadalajara	18.337	-	40	32	-	-	-	-	18.377	32
Huelva	3.102	899	-	-	1	1	-	-	3.103	900
Jaén	280	-	-	-	13	16	-	-	293	16
La Coruña	-	-	2	59	-	-	-	-	2	59
Las Palmas	1.445	156	-	-	1	1	-	-	1.446	157
León	-	-	-	-	163	151	-	-	163	151
Madrid	3.111	844	1.185	-	16	86	13.627	12.649	17.939	13.579
Málaga	745	38	-	-	-	-	-	-	745	38
Murcia	5	2.200	8	-	-	-	-	-	13	2.200
Oviedo	-	630	-	-	-	-	-	-	-	630
Pamplona	703	300	-	-	-	-	-	-	703	300
Pontevedra	525	-	-	-	2	8	-	-	527	8
Santander	-	210	-	-	-	-	-	-	-	210
Sevilla	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Tenerife	-	290	-	49	-	-	-	-	-	339
Valencia	892	520	36	28	-	-	-	-	928	548
Valladolid	220	183	-	4	21	3	-	-	241	190
Zaragoza	25	-	5	15	-	-	-	-	30	15
Lisboa	-	-	-	-	85	83	-	-	85	83
Total	39.946	9.080	1.276	187	314	385	13.627	12.649	55.163	22.301

(*) Incluye prestaciones de servicios por importe de 42 miles de euros (29 miles de euros en 2024).

Este importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de los ingresos obtenidos de la venta o adjudicaciones de terrenos y solares situados en varias comunidades autónomas, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2. (véase Nota 13).

Respecto a la venta de promociones, en el ejercicio 2025 se correspondieron principalmente a operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación, de inmuebles de promociones en Guadalajara, La Coruña, Madrid, Cádiz y Gerona.

No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

No existen al cierre del ejercicio 2025 y 2024 ingresos por operaciones inter-segmentos.

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes netos de provisión por deterioro registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de resultados consolidada adjunta del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2025	2024
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(42.417)	(11.967)
Aprovisionamientos	(13.255)	(8.522)
Total	(55.672)	(20.489)

El origen de las compras del ejercicio 2025 y 2024 tiene origen nacional casi en su totalidad.

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente es la siguiente (en miles de euros):

	2025	2024
Sueldos y salarios	1.659	1.721
Seguros sociales	309	309
Otros gastos	44	44
Total	2.012	2.074

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de la plantilla distribuida por sexos y categorías es el siguiente:

Categoría	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	1	3	2	1	3
Jefes y Técnicos	5	3	8	7	4	11
Comerciales	-	1	1	-	1	1
Administrativos	1	6	7	1	6	7
Oficios varios, subalternos y actividad hotelera	41	20	61	34	20	54
TOTAL	49	31	80	44	32	76

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2025 y 2024 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados	
	2025	2024
Actividad de promoción	18	21
Actividad hotelera	61	54
Actividad comercial	1	1
Total	80	76

El número medio de personas empleadas por categorías profesionales en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 75 y 76 personas respectivamente.

Con la apertura de la fase de liquidación, el Consejo de Administración fue cesado de sus funciones, siendo actualmente dos Liquidadores, hombres, los responsables de la Administración Concursal y del proceso de liquidación de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2025 existe una persona (dos personas al 31 de diciembre de 2024) con discapacidad mayor o igual al 33% trabajando para el Grupo.

d) **Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	2025		2024	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos financieros				
Intereses de valores negociables	666	666	415	415
Condonación de deudas (Notas 20)	-	-	2.123	2.123
	666	666	2.538	2.538
Gastos financieros				
Financiación (tipo efectivo) (Nota 20)	(203.218)	(203.218)	(240.690)	(240.690)
Aplazamientos Hacienda Pública (Nota 22.1)	(9.282)	(9.282)	(9.203)	(9.203)
Otros	(804)	(804)	(875)	(875)
	(213.304)	(213.304)	(250.768)	(250.768)
Deterioro de valor y resultados en enajenaciones				
Resultado por enajenaciones y otras (Nota 12.2)	-	-	19	19
	-	-	19	19
Resultado financiero	(212.638)	(212.638)	(248.211)	(248.211)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" recoge al 31 de diciembre de 2024 un importe de 2.123 miles de euros relativos a la amortización total por condonación del préstamo sindicado proveniente de la sociedad filial absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. indicada en las Notas 8 y 9.

e) **Aportación al resultado consolidado**

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

Sociedad	2025			2024		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A.	(247.918)	-	(247.918)	(396.430)	-	(396.430)
Rafael Hoteles, S.A.U.	820	-	820	4.101	-	4.101
TOTAL	(247.098)	-	(247.098)	(392.329)	-	(392.329)

f) **Otros ingresos de explotación**

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" corresponden, en su mayoría, a ingresos que no proceden de las actividades ordinarias consideradas éstas como venta de suelo, ingresos por arrendamiento y actividad hotelera. La totalidad de las transacciones que han dado lugar a estos ingresos no son, además, evaluadas de manera independiente, de importancia relativa en términos cuantitativos.

Por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como ingresos de explotación sin formar parte de los ingresos por ventas.

g) Otros gastos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" corresponden, en su mayoría, al igual que para el caso de "Otros ingresos de explotación" a gastos que no proceden de las actividades ordinarias y por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como otros gastos de explotación.

El Grupo no mantiene compromisos futuros por importe significativo en relación a los contratos de arrendamiento operativo suscritos de periodicidad plurianual.

Adicionalmente, se incluyen las remuneraciones y prestaciones de los Liquidadores de la Sociedad Dominante del ejercicio 2025 y 2024 (véase Nota 26).

h) Resultado variación del valor de los activos

En los ejercicios 2025 y 2024, como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, el Grupo dotó y revirtió provisión por este concepto de acuerdo al siguiente detalle (en miles de euros):

	Deterioro 2025			Deterioro 2024		
	Dotación	Reversión	Neto	Dotación	Reversión	Neto
Existencias (Nota 13)	(28.553)	1.396	(27.157)	(216.886)	391	(216.495)
Total	(28.553)	1.396	(27.157)	(216.886)	391	(216.495)

Durante el ejercicio 2025 se ha dotado una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 28.553 miles de euros (216.886 miles de euros durante el ejercicio 2024) que fueron registrados en el epígrafe de "Perdidas y deterioro de existencias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Adicionalmente en el ejercicio 2025 se ha registrado la reversión de deterioro de existencias por importe de 1.396 miles de euros (391 miles de euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 13).

25. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

Se consideran partes vinculadas al Grupo, además de a las entidades asociadas, a los Administradores, Liquidadores y al personal de alta dirección del Grupo, de existir (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

- **Operaciones con accionistas significativos**

Las operaciones realizadas entre el Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y se realizan en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se han registrado transacciones entre el Grupo y sus accionistas significativos.

b) **Saldos con vinculadas**

- **Saldos con accionistas significativos**

Los saldos registrados entre el Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la operación	Miles de Euros	
			31.12.2025	31.12.2024
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf de Valdeluz, S.L. sociedad vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento dentro de los 10 días naturales a aquel en el que se formalice el Acta de Replanteo de la primera de las edificaciones a promocionar en el complejo. Este importe no se encontraba provisionado a 31 de diciembre de 2025 ni 2024.	202	202

Adicionalmente la Sociedad Dominante mantiene saldos pendientes de pago con los administradores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por importe de 165 miles de euros correspondientes a las retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas devengadas pero suspendidas de pago en el periodo previo a la declaración del concurso de acreedores (véase Nota 26).

26. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través dicho procedimiento, los Administradores han informado de las participaciones que han ostentado durante el ejercicio 2025 y 2024, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Con la apertura de la fase de liquidación, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante fue cesado de sus funciones, siendo actualmente dos Liquidadores, hombres, los responsables de la Administración Concursal y del proceso de liquidación de la Sociedad Dominante.

Por otra parte, en los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El detalle de los datos más significativos de las remuneraciones de los diferentes Órganos de Administración (Consejo de Administración, Administradores Concursales/Liquidadores y Administradores) y a la Dirección del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Administradores Concursales/Liquidadores		
Retribución	743	984
	743	984
Otros beneficios		
Primas de seguros de vida Directivos	7	5
	7	5
Directivos		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	582	573
	582	573

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Liquidadores de la Sociedad Dominante no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, el Grupo no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos Administradores o actuales Administradores Concursales y Liquidadores.

27. Honorarios de auditoría y otros servicios

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte Auditores, S.L., o por empresas pertenecientes a ambas redes, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal		Servicios prestados Otros auditores	
	2024	2024	2025	2024
Servicios de Auditoría	112	108	-	-
Servicios relacionados con la auditoría	-	-	-	-
Otros servicios	-	-	-	-
Total Servicios Profesionales	112	108	-	-

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal de la Sociedad Dominante por BDO auditores, S.L.

28. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

29. Gestión de riesgos

Desde la fecha del auto de la apertura de la fase de liquidación la gestión del riesgo de la Sociedad Dominante está controlada por la Administración Concursal, ahora Liquidadores, los cuales se encargan de hacer un seguimiento continuo para identificar, evaluar y priorizar los riesgos actuales y potenciales, así como de tomar las medidas pertinentes para mitigar, en la medida de lo posible, las amenazas que se derivan de los riesgos identificados. Las consecuencias de la entrada en concurso y posterior inicio de fase de liquidación en relación con la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros se detallan en cada uno de los apartados que siguen.

Gestión de capital

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad Dominante y del Grupo al que la Sociedad Dominante pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2025 y 2024 han sido muy limitadas.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura financiera para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad Dominante, ésta no procede a contratar nueva financiación afecta a tipo de interés.

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 47.310 y 41.727 miles de euros, respectivamente, siendo el fondo de maniobra negativo a las mencionadas fechas en 5.245.533 y 5.003.011 miles de euros, respectivamente. La práctica totalidad de las deudas a corto tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles en importes significativos como consecuencia de la situación de liquidación en la que se encuentra la Sociedad Dominante a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años, así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo, la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 3.k, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

En el segundo semestre del ejercicio 2020 se retomó el proceso de liquidación por parte de la Sociedad Dominante, mediante el procedimiento de subasta de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad Dominante.

En este contexto, fruto de los ingresos de explotación de las inversiones inmobiliarias, el Grupo puede hacer frente a sus gastos corrientes de estructura, toda vez que la amortización de su masa pasiva debe realizarse con la enajenación de los activos hipotecados.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes externos no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Riesgo de situación económica

El riesgo de situación económica en España y a nivel europeo afecta a la Sociedad puesto que de dicha situación dependen principalmente los tipos de interés y la liquidez, teniendo en esta una especial importancia puesto que el crecimiento económico a nivel nacional está relacionado con la promoción inmobiliaria. Adicionalmente, la situación económica en el extranjero está relacionada con el acceso a financiación en el exterior. No obstante, dada la situación financiera de la Sociedad, este riesgo no supone un riesgo significativo, ya que las inversiones en activos inmobiliarios están paralizadas en virtud del procedimiento concursal en el que se encuentra inmersa la Sociedad si bien podría afectar al valor realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Riesgo de negocio asociado a la situación geoestratégica existente en Europa

A nivel internacional, a 31 de diciembre de 2025 persisten diversas tensiones geopolíticas que continúan afectando al comercio global y a la estabilidad de las cadenas de suministro. Entre ellas, destaca la continuidad del conflicto en Ucrania, así como la situación de inestabilidad en Oriente Medio, junto con la persistencia de tensiones comerciales y arancelarias entre distintas economías.

A nivel nacional, se mantiene un entorno de incertidumbre condicionado por diversos factores que podrían impactar en el crecimiento económico de España y, en particular, en el sector inmobiliario, tal y como señalan distintos agentes del mercado. Este contexto sigue influyendo en el entorno operativo del Grupo y en la evolución de su actividad.

30. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas de inmuebles en firme, por valor de 23.185 miles de euros.

Asimismo, con fecha 31 de enero de 2026, se ha cedido el contrato de gestión por el cual la sociedad filial Rafael Hoteles S.A.U. estaba gestionando el Hotel Rafel Atocha. La Sociedad desde dicha fecha no gestiona ningún hotel.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El ejercicio terminado con fecha 31 de diciembre de 2025, ha seguido marcado por la repercusión en la economía del conflicto bélico iniciado tras la invasión de Ucrania por parte de Rusia en febrero de 2022, con el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, al que se suma el conflicto bélico desatado el 7 de octubre de 2023 en la Franja de Gaza tras el ataque iniciado por grupos palestinos contra Israel, y cuya respuesta desembocó en una grave crisis humanitaria en la zona. Adicionalmente a esto se ha sumado la guerra iniciada entre Israel y EEUU con Irán, que está provocando graves consecuencias económicas a consecuencia del cierre del estrecho de Ormuz. Este escenario de inestabilidad económica y tensión diplomática marca el entorno macroeconómico en el que el Grupo Reyal Urbis desarrolla su actividad.

Situación de la Sociedad matriz del Grupo, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación)

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la Sociedad Dominante la apertura de la fase de liquidación, por lo que el ejercicio 2018 fue el primero que la Sociedad Dominante completó encontrándose en situación de liquidación.

Con fecha 6 de marzo de 2018 fue aprobado el Plan de Liquidación de la Sociedad Dominante presentado por los Administradores Concursales en octubre de 2017, si bien recogiendo parcialmente las alegaciones efectuadas por algunos acreedores y la sociedad dependiente inició su puesta en marcha y ejecución. Sin embargo, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó estimar la solicitud de suspensión efectuada por algunos acreedores de la Compañía y el 4 de febrero de 2019 notificó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación en tanto se resolvían los recursos de apelación presentados por dichos acreedores. Por tanto, la actividad de la Sociedad Dominante se limitó durante gran parte del año 2020 al mantenimiento de sus activos y al desarrollo de la actividad de patrimonio en renta, así como al cumplimiento de sus obligaciones formales, contables y fiscales.

Con fecha 2 de junio de 2020 la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que se estimaba parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo sido notificada la Sociedad Dominante con fecha 9 de septiembre de 2020 de la providencia del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid con que decreta el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, lo que permitió continuar con las operaciones de liquidación (véase Nota 3.k)

Tras recuperar la actividad en el último trimestre de 2020, durante los ejercicios posteriores, incluido 2025, la Sociedad dominante ha desarrollado las gestiones requeridas para asegurar la correcta ejecución del Plan de Liquidación aprobado. Esto incluye la adaptación del procedimiento implementado a la modificación dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid según Auto del pasado 31 de mayo de 2023.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2025

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 55,1 millones de euros, importe muy superior al alcanzado en el ejercicio pasado, fruto principalmente del aumento de los ingresos por venta/adjudicación formalizados al amparo del Plan de Liquidación.

Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han supuesto apenas 314 miles de euros, aproximadamente un 19% menos de los 386 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior.

Los ingresos por la actividad hotelera han aumentado un 8% respecto con el ejercicio anterior, llegando a los 13,6 millones de euros, frente a los 12,6 millones alcanzados en 2024.

El Grupo mantiene un resultado de explotación negativo de 34,4 millones de euros, frente a lo obtenido en el ejercicio anterior que se situaba en un resultado de explotación negativo de casi 144 millones de euros.

El gasto financiero neto asciende a un importe aproximado de 212,6 millones de euros, inferior al registrado el ejercicio anterior (248,2 millones de euros), sin incluir en este 2025 los beneficios por la venta de participaciones en sociedades filiales y créditos concedidos (beneficios de 19 miles de euros en 2024).

Durante el ejercicio 2025 se ha producido cancelación de deuda sindicada por importe de 31,6 millones de euros (96,5 millones en el ejercicio 2024).

Perspectivas

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad dominante continúa implementando el Plan de Liquidación.

Dadas las particularidades de la Sociedad Dominante del Grupo, por su parte, se espera que continúe realizándose el plan de liquidación mediante el proceso de subasta mencionado en la memoria, por lo que no se esperan impactos significativos por este aspecto.

Por último, señalar que los diferentes Órganos de Administración de las sociedades filiales, así como los Liquidadores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación macroeconómica, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse consecuencia de dicha crisis.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2025 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Dominante poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2025 y 2024.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas	(245.414)
Distribución:	
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(245.414)

Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas de inmuebles en firme, por valor de 23.185 miles de euros.

Asimismo, con fecha 31 de enero de 2026, se ha cedido el contrato de gestión por el cual la sociedad dependiente Rafael Hoteles S.A.U. estaba gestionando el Hotel RafaelAtocha. La Sociedad desde dicha fecha no gestiona ningún hotel

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, la Sociedad Dominante instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez, con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios del Grupo excede los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2025. La entrada de la Sociedad Matriz en situación concursal hizo que los plazos establecidos para la atención a los pagos post-concursales se alarguen al requerir de la autorización previa de la Administración Concursal. No obstante, por parte de la dirección y la propia Administración Concursal se procura agilizar lo máximo posible los plazos para así cumplir con la legislación vigente en esta materia (véase Nota 21).

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se continúa trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2025)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Capital Social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio 2025	Total Patrimonio Neto
Rafael Holetes, S.A.U. (*) Grimo 3113, S.L. - En liquidación (**)	Hostelería Turismo	Acanto, 22 (Madrid) Ayala, 3 (Madrid)C	Global Mét. Participación	100% 50%	60 500	5.763 (3.852)	793 (50)	6.616 (3.402)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 en proceso de auditoría por Deloitte Auditores, S.L.

(**) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2024)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Capital Social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio 2024	Total Patrimonio Neto
Rafael Holetes, S.A.U. (*) Grimo 3113, S.L. - En liquidación (**)	Hostelería Turismo	Acanto, 22 (Madrid) Ayala, 3 (Madrid)	Global Mét. Participación	100% 50%	60 500	5.176 (3.852)	587 (50)	5.823 (3.402)


(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024 auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

(**) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025 de Reyal Urbis, S.A. en Liquidación y Sociedades Dependientes, integradas por el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de gastos e ingresos reconocidos, la memoria consolidada y el Anexo I, así como el Informe de Gestión consolidado, han sido formuladas por los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) en su reunión del día 31 de marzo de 2026. Dichas cuentas anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2025, estando extendidos en 84 hojas de papel ordinario (1 del balance consolidado, 1 de la cuenta de resultados consolidada, 1 del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, 1 del estado de ingresos y gastos reconocidos, 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 74 de la memoria consolidada, 1 del anexo y 3 del informe de gestión consolidado y 1 de la diligencia final), visadas todas ellas por los Liquidadores y firmando los mismos en esta última hoja.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.



Agencia Estatal de
Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

Reyal Urbis, S.A.
(En Liquidación)

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Reyal Urbis, S.A. (En Liquidación):

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en las Notas 2.1 y 2.3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 1.2 y 2.9 de las cuentas anuales que describen la situación de liquidación actual de la Sociedad mediante la inicial solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo de la totalidad de sus acreedores, posterior finalización de la fase común en fecha 13 de enero de 2015 mediante auto del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, y, finalmente, la apertura de la fase de liquidación con fecha 1 de septiembre de 2017 mediante notificación del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, suspendiendo a los Administradores Sociales en sus facultades y siendo las mismas asumidas por los Liquidadores. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el plan de liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad cuya ejecución fue suspendida con fecha 30 de enero de 2019 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid hasta la resolución de las alegaciones realizadas por determinados acreedores. El mencionado plan de liquidación fue reanudado con fecha 2 de junio de 2020, toda vez que la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme estimando, parcialmente, los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018.

En base a estas circunstancias, los Liquidadores han formulado las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos y promociones de viviendas, así como de inversiones inmobiliarias situadas en territorio nacional, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2025 asciende a 79.943 miles de euros y 3.480 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 5.3 y 5.7, estos activos inmobiliarios se han valorado a valor liquidativo, siendo aquel que se podría obtener de su disposición, utilizando en determinados casos a terceros ajenos a la entidad como expertos, así como la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad para la determinación del mismo.

La valoración de los activos inmobiliarios constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que el método de valoración aplicado a estos activos requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

En este sentido, dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados utilizados en dichas valoraciones y los valores finales de liquidación, que podrían afectar al valor de realización de los activos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de determinados activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos, por un lado, analizado y concluido sobre la razonabilidad de las estimaciones realizadas con base en la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad sobre una muestra del portfolio de activos inmobiliarios de la Sociedad.

Asimismo, hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos las hipótesis clave más sensibles a cambios.

Adicionalmente, sobre la totalidad de los activos inmobiliarios explotados en régimen de arrendamiento hemos evaluado que están correctamente valorados tomando como referencia la información disponible del proceso de subasta.

Asimismo, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, a fin de obtener junto con la Dirección de la Sociedad una adecuada comprensión del proceso establecido con relación a la liquidación de los activos, y su efecto en la estimación de la valoración de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos verificado que las cuentas anuales adjuntas incluyen, en las Notas 1.2, 5.4, 5.7, 8 y 11, los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los Liquidadores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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

Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

11 de junio de 2026



DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/14995
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Reyal Urbis, S.A.
(En liquidación)

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025		31.12.2024		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025		31.12.2024	
ACTIVO NO CORRIENTE						PATRIMONIO NETO	14				
Inmovilizado intangible- Concesiones, patentes y marcas	6	60.040	-	69.062	-	Capital		(5.245.578)	2.922	(5.000.164)	2.922
Aplicaciones informáticas		-	-	-	-	Prima de emisión		722.708	722.708	722.708	722.708
Inmovilizado material- Terrenos e inmuebles de uso propio	7	306	306	583	583	Reservas- Legal y estatutarias		453.339	584	453.339	584
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		289	289	554	554	Otras reservas		452.755	452.755	452.755	452.755
Inmovilizado en curso y anticipos		17	17	29	29	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(129.704)	(129.704)	(129.704)	(129.704)
Inversiones inmobiliarias-	8	3.480	3.480	7.989	7.989	Resultados de ejercicios anteriores		(6.049.429)	(6.049.429)	(6.049.429)	(6.049.429)
Tenidos		834	834	2.691	2.691	Resultado del ejercicio (Pérdida)		(245.414)	(392.947)	(392.947)	(392.947)
Inmuebles		2.646	2.646	5.278	5.278						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	10.1	1.966	1.966	1.966	1.966	PASIVO NO CORRIENTE	16.1	54.076	54.076	58.339	58.339
Instrumentos de patrimonio		1.966	1.966	1.966	1.966	Deudas a largo plazo-		30	30	47	47
Créditos a empresas		-	-	-	-	Obligaciones y otros valores negociables		3	3	3	3
Inversiones financieras a largo plazo-	10.2	242	242	252	252	Otros pasivos financieros		27	27	44	44
Otros activos financieros		242	242	252	252	Pasivos por impuesto diferido		54.046	54.046	58.292	58.292
Activos por impuesto diferido	17	54.046	54.046	58.292	58.292						
ACTIVO CORRIENTE											
Existencias-	11	133.247	133.247	197.209	197.209	PASIVO CORRIENTE	15.1	5.384.789	5.384.789	5.208.096	5.208.096
Tenidos y Solares		79.943	79.943	149.517	149.517	Provisiones a corto plazo		2.522	2.522	2.876	2.876
Inmuebles terminados		177	177	1.932	1.932	Deudas a corto plazo-	16.2	4.729.636	4.729.636	4.589.666	4.589.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	12	2.080	2.080	2.144	2.144	Deudas con entidades de crédito y Sareb		4.373.519	4.218.630	4.218.630	4.218.630
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		174	174	281	281	Otros pasivos financieros		356.117	341.036	341.036	341.036
Ciudadanos, empresas del grupo y asociadas	19.1	-	-	-	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	21	652.631	645.554	645.554	645.554
Deudores varios	12	1.608	1.608	1.607	1.607	Proveedores		102.396	103.169	103.169	103.169
Activo por impuesto corriente	17	88	88	88	88	Acreeedores varios	21	49.841	48.674	48.674	48.674
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	210	210	168	168	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		189	189	189	189
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	10.3	-	-	-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	487.713	491.021	491.021	491.021
Inversiones financieras a corto plazo	10.4	5.564	5.564	5.564	5.564	Anticipos de clientes	11	12.490	2.501	2.501	2.501
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	45.660	45.660	39.984	39.984						
TOTAL ACTIVO		193.287	193.287	266.271	266.271	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		193.287	266.271	266.271	266.271

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Importe neto de la cifra de negocios-	18.1	41.578	13.111
Ventas		41.222	9.294
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		356	3.817
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(1.773)	(156)
Aprovisionamientos-		(68.311)	(228.318)
Consumo de mercaderías	18.2	(41.154)	(11.823)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	(27.157)	(216.495)
Otros ingresos de explotación-		151	165
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		151	165
Gastos de personal-	18.3	(2.012)	(2.074)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.659)	(1.721)
Cargas sociales		(353)	(353)
Otros gastos de explotación-		(1.648)	(2.169)
Servicios exteriores		(1.517)	(1.942)
Tributos		(78)	(82)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12	(39)	(117)
Otros gastos de gestión corriente		(14)	(28)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(129)	(318)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(1.035)	74.228
Resultados por enajenaciones y otros	6, 7 y 8	37	76.617
Deterioros y pérdidas	8	(1.072)	(2.389)
Otros resultados		403	795
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(32.776)	(144.736)
Ingresos financieros-	18.4	666	2.538
De valores negociables y otros instrumentos financieros		666	2.538
Gastos financieros-	18.4	(213.304)	(250.768)
Por deudas con terceros		(213.304)	(250.768)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		-	19
Resultado por enajenaciones y otras	10.2	-	19
RESULTADO FINANCIERO		(212.638)	(248.211)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(245.414)	(392.947)
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(245.414)	(392.947)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(245.414)	(392.947)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(245.414)	(392.947)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(245.414)	(392.947)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.922	722.708	584	5.370	36.586	109.821	190.142	110.836	(129.704)	(5.447.674)	(208.808)	(4.607.217)
Total ingresos y gastos reconocidos 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(392.947)	(392.947)
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(208.808)	208.808	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.922	722.708	584	5.370	36.586	109.821	190.142	110.836	(129.704)	(5.656.482)	(392.947)	(5.000.164)
Total ingresos y gastos reconocidos 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245.414)	(245.414)
Aplicación del resultado del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(392.947)	392.947	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.922	722.708	584	5.370	36.586	109.821	190.142	110.836	(129.704)	(6.049.429)	(245.414)	(5.245.578)

Las Notas 1 a 22 descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		46.490	2.750
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(245.414)	(392.947)
Ajustes al resultado:		240.998	390.679
- Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	129	318
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	11	27.157	216.495
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	12	39	(117)
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	8	1.072	2.389
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	6, 7 y 8	(37)	(76.617)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	10	-	(19)
- Ingresos financieros	18.4	(666)	(2.538)
- Gastos financieros	18.4	213.304	250.768
Cambios en el capital corriente		50.906	5.477
- Existencias	11	42.417	9.205
- Deudores y otras cuentas a cobrar	12	25	257
- Acreedores y otras cuentas a pagar		8.818	(3.985)
- Otros pasivos corrientes		(354)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	(459)
- Pagos de intereses		-	(874)
- Cobro de intereses		-	415
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		3.612	98.759
Pagos por inversiones		-	(16)
- Inmovilizado material	7	-	(16)
Cobros por desinversiones		3.612	98.775
- Empresas del Grupo y asociadas	10.1 y 10.3	-	19
- Inversiones inmobiliarias	8	3.602	88.630
- Otros activos	10.2 y 10.4	10	10.126
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(44.426)	(96.543)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(44.426)	(96.543)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito / subrogaciones de deuda	16	(31.688)	(96.504)
- Devolución y amortización de otras deudas	16 y 17	(12.738)	(39)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		5.676	4.966
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	39.984	35.018
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	45.660	39.984

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

Reyal Urbis, S.A. (En liquidación)

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

1.- Información corporativa

1.1 Actividad de la empresa

Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) (en adelante, la Sociedad) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus Sociedades Dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L. (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produjera ningún aumento de capital en Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se dividía el capital social de las Sociedades Absorbidas.

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las Sociedades Absorbidas se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2006.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente, Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio.

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por la Sociedad Absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Como consecuencia de la fusión por absorción en el ejercicio 2007 de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Sociedad Absorbida), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por el actual de Reyal Urbis S.A. (En liquidación). Su domicilio social se encuentra en la calle Acanto, número 22 de Madrid desde el 18 de octubre de 2022 (anteriormente se encontraba en la calle Ayala, número 3 de Madrid).

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades pueden ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

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

Con fecha 31 de mayo de 2022 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad (ver Nota 3).

Con fecha 24 de mayo de 2023 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Reyalurbis, S.A. (Portugal) (como sociedad absorbida), estando esta último participada al 100% por la Sociedad (ver Nota 3).

Adicionalmente, en esa misma fecha, los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad (ver Nota 3).

Como se describe en la Nota 10, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas, siendo la cabecera de un grupo de sociedades dependientes que forman el Grupo Reyal Urbis, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Liquidadores, en fecha 31 de marzo de 2026. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) celebrada el 10 de julio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil.

1.2 Situación concursal / liquidación de la Sociedad

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013. A tal efecto se nombró a los Administradores Concursales para intervenir la Sociedad sin perder la Administración Social las funciones de administración y de disposición de su patrimonio.

En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (determinación definitiva de las masas activa y pasiva, así como el listado definitivo de los acreedores). En dichos escritos se fijaba la masa activa de la Sociedad en 1.474.367 miles de euros y la masa pasiva por créditos de privilegio especial y general, créditos ordinarios y créditos subordinados en 3.978.171 miles de euros, considerando incluidos los pasivos contingentes por los mismos conceptos.

Con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante Auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la fase de convenio por lo que los Administradores de la Sociedad, dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera.

En este contexto, con fecha de 6 de marzo de 2015, la Sociedad recibió respuesta del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, solicitando la subsanación de determinados puntos incluidos en la propuesta de convenio presentada en el mes de febrero, así como la aportación de información adicional de detalle de aspectos contemplados en la misma. En relación con las citadas solicitudes de modificación e información adicional, la Sociedad remitió contestación para subsanar los aspectos solicitados, excepto a la no aplicabilidad del artículo 121.4, arrastre de acreedores en caso de mayoría superior al 75% en el caso del crédito sindicado comunicado por el referido Juzgado en su documento de subsanación.

En su lugar la Sociedad presentó recurso de reposición contra el Auto en lo relativo a la aplicación del arrastre de la financiación sindicada citado anteriormente al entender correcta, junto con la opinión de sus asesores legales, la aplicabilidad del citado arrastre y en consecuencia la aplicación del artículo 121.4 de la Ley Concursal. Este recurso fue desestimado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, de fecha 21 de septiembre de 2015, inadmitiendo a trámite el convenio de acreedores presentado por los Administradores de la Sociedad y dando opción a presentar recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid.

La Sociedad presentó con fecha 4 de diciembre de 2015 el citado recurso de apelación contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio. El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba por incurrir en causa de inadmisión el recurso de apelación presentado y acordaba que se concediera a la Sociedad la posibilidad de presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio de fecha 21 de septiembre de 2015. En este sentido, la Sociedad procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.



Con fecha 30 de marzo de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Auto por el que se estimaba parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la Sociedad con fecha 19 de enero de 2017 y disponía lo siguiente:

- Se admitía a trámite la Propuesta de convenio presentada por la Sociedad en febrero de 2015, si bien no podía revocarse ni modificarse.
- Se acordaba la tramitación escrita del convenio, señalando como fecha límite para la presentación de adhesiones o para formalizar votos en contra, ambos respecto de la única propuesta admitida, el día 31 de mayo de 2017.
- Se admitía la interpretación de la Sociedad en relación al artículo 121.4 de la Ley Concursal, por lo que, alcanzada la mayoría necesaria interna del sindicato para conformar voluntad negocial, todo el pasivo afecto al sindicato se entendería que en su totalidad vota a favor y a todo él se extenderían los efectos del convenio; sin perjuicio de computar las adhesiones individuales en caso de no alcanzarse aquella mayoría interna necesaria para vincular al disidente o ausente sindicado.

Con fecha 23 de junio de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Decreto por el que se proclamaba el resultado de la votación de la Propuesta de Convenio presentada por la Sociedad, resultando que las adhesiones recibidas no habían alcanzado la mayoría legalmente exigida para su aprobación.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación, suspendiendo durante la fase de liquidación a los Administradores Sociales en las facultades de administración y disposición que serán íntegramente asumidas por los Administradores Concursales (en adelante, "Liquidadores"), procediendo al cese y sustitución de aquellos. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propone un plan de realización de los bienes de la Sociedad diferenciando entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada, mediante los siguientes procedimientos y plazos:

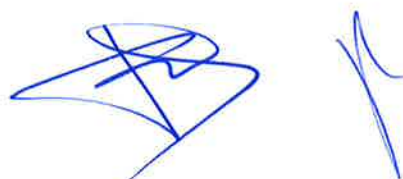
- En el caso de los bienes libres de cargas, se propone la realización de los bienes inicialmente mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial.
- En el caso de los bienes con cargas bilaterales, se propone un plazo de dos meses desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con los acreedores privilegiados, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.
- En el caso de los bienes con carga sindicada, se propone un plazo de un mes desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con el acreedor sindicado, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.

Con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó Auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el período hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimoctava acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad. La sentencia revoca parcialmente dicha resolución, para realizar exclusivamente, con mantenimiento de todos los demás, los dos siguientes pronunciamientos:

- En el caso de créditos privilegiados especiales que respondan al otorgamiento de un préstamo sindicado, será necesario obtener el 100% del pasivo vigente de dicho préstamo para manifestar el consentimiento respecto de determinados actos de liquidación de los bienes gravados con garantía real a favor de aquel préstamo, en los supuestos recogidos legalmente.



- Se acuerda excluir del Plan de Liquidación la previsión que impide realizar ofertas en el sistema de venta directa o licitaciones en el de subasta, a los acreedores privilegiados especiales cuyos créditos provengan de préstamo sindicado respecto de los bienes sujetos a garantía real a favor de ese préstamo.

Los Liquidadores de la Sociedad estimaron que esta sentencia no tenía efectos significativos en el proceso de liquidación, que fue reanudado una vez lo decretó el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

Con fecha 31 de mayo de 2023 se dictó Auto por parte del Juzgado Mercantil nº 6 de Madrid resolviendo la solicitud presentada por los Administradores Concursales de modificación puntual del Plan de Liquidación aprobado. Esta modificación afecta fundamentalmente a la formalización de las adjudicaciones realizadas mediante subasta extrajudicial, que pasan a formalizarse mediante escritura de compraventa, dejando de ser por auto judicial, y limita el número de subastas a dos. Algunos acreedores presentaron recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid sobre la actuación prevista en caso de 2ª subasta desierta. Con fecha 10 de julio de 2025, se estima el recurso de apelación y se revoca parcialmente dicha resolución, en el único extremo de excluir del plan de liquidación la dación en pago forzosa prevista en el apartado segundo del art. 423 bis TRLC.

En este contexto, los Liquidadores de la Sociedad deben formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en su caso, sus Adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- c) La Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta de aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación descrita en la Nota 1.2.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre el cual ha sido modificado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, así como con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio. En este sentido, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad, se han aplicado las normas de valoración más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante, suministrando en la memoria de estas cuentas anuales toda la información significativa sobre los criterios aplicados.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 5.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria) se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables

Los Liquidadores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales, a excepción del principio de empresa en funcionamiento al no considerarse su aplicación adecuada debido al proceso de liquidación en curso de la Sociedad (véase Nota 1.2). Por ello, se han considerado las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

(1) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta:

- a. Los elementos del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado intangible clasificados a este epígrafe no se amortizan, cuando se cumplan los requisitos previstos para ello en el marco general de información financiera, sin perjuicio de la obligación de contabilizar la correspondiente corrección valorativa por deterioro.
- b. Para determinar las correcciones de valor por deterioro de estos activos, el importe recuperable se calcula tomando como referencia su valor de liquidación o el valor de liquidación de la unidad generadora de efectivo de la que forman parte.

No obstante, en primer lugar, la Sociedad evalúa si procede seguir manteniendo la agrupación de activos en unidades generadoras de efectivo o si por el contrario la situación de liquidación forzada en que se encuentra exige evaluar el importe recuperable elemento a elemento.

- c. Se entiende por grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta, el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción. Podrá formar parte de un grupo enajenable cualquier activo y pasivo asociado de la empresa, aun cuando no cumpla la definición de activo no corriente, siempre que se vayan a enajenar de forma conjunta.

Para la valoración de los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se aplican las reglas incluidas en las letras anteriores, y las previstas en los apartados siguientes. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor importe entre su valor contable y su valor de liquidación. En caso de que proceda registrar en este grupo de elementos valorados de forma conjunta una corrección valorativa por deterioro del valor, se reduce el valor contable de los activos no corrientes del grupo siguiendo el criterio de reparto establecido en el marco general de información financiera.

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, de acuerdo al análisis del detalle del Plan de Liquidación propuesto por los Liquidadores al Juzgado (véase Nota 1.2).

(2) Inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias:

Se valoran a 31 de diciembre de 2025 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor liquidativo menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación de liquidación de la Sociedad (véanse Notas 1.2 y 2.9).

(3) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Para determinar las correcciones de valor por deterioro, el importe recuperable se calculará tomando como referencia el valor de liquidación de los activos de las mismas.

(4) Existencias:

La Sociedad valora sus existencias cuando no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento de acuerdo a los criterios generales por su valor de coste, o el valor neto realizable, el menor de los dos. En la estimación del

valor neto realizable se considera el valor de liquidación de las existencias, entendido como el valor liquidativo menos los costes de venta considerando la situación específica de las existencias de la Sociedad.

(5) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La apertura del proceso de liquidación produjo el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. La deuda se contabilizó por su valor de reembolso y luce en el pasivo corriente del balance. La Sociedad continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que ya se ha producido la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarían a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(6) Impuesto sobre beneficios:

Cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento, la Sociedad da de baja los activos por impuesto diferido, salvo que resulte probable la disposición de ganancias fiscales en la liquidación que permitan su aplicación. En particular, el requisito de probabilidad se entenderá cumplido cuando la Sociedad tenga pasivos por impuestos diferidos (asimilables a estos efectos a las ganancias fiscales) con los que compensar los activos, salvo que el plazo de reversión del citado pasivo supere el plazo previsto por la legislación fiscal para poder aplicar los activos.

(7) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

El conjunto de las operaciones de tráfico que la Sociedad tuviera que concluir y, en general, el reconocimiento de los ingresos, gastos de personal y servicios exteriores en los que incurra, siguen contabilizándose aplicando el principio de devengo y las políticas contables contenidas en el marco general de información financiera.

(8) Provisiones y contingencias:

La quiebra del principio de empresa en funcionamiento puede ser relevante a los efectos del reconocimiento de provisiones cuando el anuncio de la empresa origine el nacimiento de una obligación presente, por ejemplo, como consecuencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento o de los compromisos derivados con los trabajadores a raíz de los acuerdos suscritos o la legislación laboral vigente. La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación se contabiliza de acuerdo con los criterios recogidos en el marco general de información financiera.

(9) Subvenciones, donaciones y legados:

Si la situación de liquidación origina el nacimiento de la obligación de reintegro de las subvenciones, la Sociedad reconoce un pasivo por el importe a reintegrar, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias. Cualquier diferencia entre ambos importes se contabiliza como un gasto de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(10) Retribuciones a largo plazo al personal:

Cuando el compromiso a largo plazo con los trabajadores se instrumenta a través de un plan de pensiones, la provisión que proceda al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con el marco general de información financiera, se mantiene registrada en el balance hasta que tenga lugar la extinción del promotor. El resultado de una modificación de los compromisos a largo plazo asumidos con el personal, con motivo de la pérdida de derechos de los trabajadores, se reconoce de forma simultánea a la obligación que surja con aquellos a raíz de la liquidación de la Sociedad. No existen compromisos a largo plazo con los trabajadores instrumentados a través de planes de pensiones.

(11) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables:

La Sociedad reevalúa cuando no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento las relaciones de cobertura designadas y la efectividad de las mismas en base a las nuevas circunstancias. Una vez reevaluadas las relaciones de cobertura y su efectividad, las mismas se contabilizan según las normas generales si cumplen los criterios contables establecidos y siguen siendo efectivos para compensar los cambios del valor liquidativo o de los flujos de efectivo de la partida cubierta.



(12) Normas de elaboración de las cuentas anuales de la empresa en «liquidación»

Asimismo, aunque la Sociedad siga el marco general de información financiera, en caso de que no resulte adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, éste aplica las normas de elaboración de las cuentas anuales del marco general de información financiera, considerando las siguientes precisiones y reglas especiales:

- i. Las cuentas anuales se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.
- ii. La Sociedad en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existentes antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales a esa misma fecha.
- iii. La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.
- iv. La clasificación en el balance entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera, salvo los previstos en materia de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente.
- v. Cuenta de pérdidas y ganancias. No serán de aplicación los criterios sobre “operaciones interrumpidas”.
- vi. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.
- vii. Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación de la Sociedad se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos de la Sociedad se clasifica como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.
- viii. La memoria se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Dirección, ratificadas posteriormente por los Liquidadores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.2, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable, descritas en la Nota 2.3, los Liquidadores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véase Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 5.4 y 5.7).
- El valor liquidativo de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 8 y 11).



- La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).
- El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros (véase Nota 10.5).
- El valor liquidativo de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).
- La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 12).
- El importe de determinadas provisiones (véase Notas 5.10 y 15).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Notas 5.8 y 17.5).
- La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 18.4).

En relación con la estimación del valor liquidativo de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha solicitado a valoradores externos independientes un estudio para determinados activos representativos o que en base a su conocimiento pudieran tener riesgo de deterioro, sobre el posible impacto de actualizar los valores de dichos elementos a 31 de diciembre de 2025. Los Liquidadores de la Sociedad han revisado el valor de los activos inmobiliarios en base a estas valoraciones de los expertos independientes y en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, así como de la información y conocimiento del mercado disponible.

Los Liquidadores de la Sociedad han considerado que los valores registrados de los activos inmobiliarios en base a los criterios anteriormente descritos se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que podría ser superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla mínima de variación a la baja sobre el valor liquidativo. Bajo estas circunstancias, los Liquidadores de la Sociedad concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, con motivo de la liquidación de la Sociedad, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Liquidadores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente al cierre del ejercicio 2025 y 2024 se presenta considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

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

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.9 Empresa en liquidación

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que generó que la Sociedad incurriera en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad.

En este contexto, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y del endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación. Con fecha 6 de marzo se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimosexta acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resolvieran los recursos de apelación presentados contra el Auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020 el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

En el segundo semestre del ejercicio 2020 se retomó el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta, de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

Como consecuencia del proceso concursal previo y actual liquidación en curso de la Sociedad, y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad procedió desde ejercicios pasados a presentar la citada financiación como pasivo corriente, mostrando el balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto un fondo de maniobra negativo de 5.251.542 miles de euros (5.010.887 miles de euros en 2024).

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.2 y bajo este contexto, los Liquidadores de la Sociedad han acordado formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

2.10 Situación geoestratégica existente en Europa

El principal riesgo materializado durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la incertidumbre respecto a la evolución futura de los mercados y, por ende, de la inversión, en un contexto en el que aumentan los riesgos en torno a las perspectivas de crecimiento, considerando que tanto los tipos de interés como las tasas de inflación no se revertirán de manera apreciable en el corto plazo pudiendo impactar en los procesos de desinversión en que se encuentra la Sociedad.

En este entorno, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) ha registrado en 2025 un importe neto de la cifra de negocios de 41.578 miles de euros, lo que supone un incremento del 217% respecto a 2024. Este aumento se debe principalmente a mayores ingresos por la venta de existencias de terrenos e inmuebles terminados, que pasaron de 9.294 miles de euros en 2024 a 41.222 miles de euros en 2025, en línea con la obligada ejecución del plan de liquidación de activos. Por otro lado, se ha producido una disminución de los ingresos por arrendamientos como consecuencia de la venta de los activos inmobiliarios que los generaban.



No obstante, los Liquidadores de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias adaptadas a la nueva situación del continente, si bien de acuerdo con la información disponible, se estima, que se mantenga la recuperación de la actividad económica general durante los próximos ejercicios, continuando con el proceso de liquidación de activos iniciado en ejercicios anteriores.

3.- Combinaciones de negocios

Como consecuencia de la fusión realizada en el ejercicio 2007 entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A., tras la cual la sociedad resultante de la fusión pasó a denominarse Reyal Urbis, S.A. (véase Nota 1), los activos y pasivos del Grupo Urbis se incorporaron a la Sociedad al valor en libros que tenían en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, cuyas principales diferencias con los valores netos contables en Inmobiliaria Urbis, S.A. eran los siguientes:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01.01.07	Asignación definitiva de plusvalías 31.12.07	Valor en libros (bruto) 31.12.2024	Valor en libros (bruto) 31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	4.233	1.173
Activos intangibles	-	21.399	-	-
Inmovilizado material	78.229	82.092	293	61
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	-	-
Existencias	2.223.585	2.209.201	238.931	168.266
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(20.364)	(16.161)
Total	2.312.334	2.330.231	223.093	153.339

Adicionalmente, con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), inscribiéndose con posterioridad en el registro.

Dicha fusión por absorción, que se acogía al régimen especial de fusiones en el capítulo VIII del título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto de Sociedades, se produjo a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produjera ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, se identificó en su mayor parte como fiscalmente deducible (85%), por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización bruta efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo es el que se indica a continuación y que además coincide con el valor en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido (25%)
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	37.111
Total	292.801	37.111

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L.

Unipersonal), así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Con fecha 31 de mayo de 2022 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 17 de enero de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de enero e inscrita el 6 de marzo de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2022. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2022 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se corresponde con el cerrado a 31 de diciembre de 2021 y se muestra a continuación:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	4.797	PATRIMONIO NETO	(925)
Inmovilizado intangible	1	Capital	3
Inmovilizado material	2.769	Reservas	8
Inversiones inmobiliarias	2.027	Resultados de ejercicios anteriores	(839)
		Resultado del ejercicio (Pérdida)	(97)
		PASIVO NO CORRIENTE	2.124
		Deudas a largo plazo	2.124
ACTIVO CORRIENTE	1.870	PASIVO CORRIENTE	5.468
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.270
Inversiones financieras a corto plazo	10	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	198
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.822		
TOTAL ACTIVO	6.667	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.667

Los elementos patrimoniales de la Sociedad Absorbida se registraron contablemente en la Sociedad beneficiaria por los mismos valores que figuraban en la primera. La Sociedad Absorbida aportó bases imponibles negativas no registradas pendientes de compensación de los ejercicios 2013 a 2021 por importe de 35.094 miles de euros.

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se generaron unas reservas de fusión positivas de 4.345 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2021	(925)
Coste de la participación (neto)	-
Créditos mantenidos	5.270
Diferencia de consolidación	4.345

La Sociedad absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. transmitió bienes susceptibles de amortización con un valor neto contable de 2.027 miles de euros.

Con fecha 24 de mayo de 2023 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 24 de julio de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de septiembre de 2023 e inscrita el 27 de octubre de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2023. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se correspondía con el cerrado a 31 de diciembre de 2022 y se muestra a continuación (expresado en euros):

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	261.555	PATRIMONIO NETO	(25.048)
Inversiones inmobiliarias	261.556	Fondos propios	(25.048)
Terrenos	84.988	Capital	60.220
Inmuebles	176.567	Reserva Legal	289
		Resultados de ejercicios anteriores	(84.779)
		Pérdidas y ganancias del ejercicio	(779)
		PASIVO NO CORRIENTE	261.477
		Deudas a largo plazo	477
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	261.000
ACTIVO CORRIENTE	68.213		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	200	PASIVO CORRIENTE	93.338
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	200	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	93.338
Inversiones financieras a corto plazo	709		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.304		
TOTAL ACTIVO	329.768	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	329.768

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se generaron unas reservas de fusión positivas de 329 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2022	(25)
Coste de la participación (neto)	-
Créditos mantenidos	354
Diferencia de consolidación	329

La Sociedad absorbida Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. transmitió bienes susceptibles de amortización con un valor neto contable de 261 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 24 de mayo de 2023 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) y el Administrador Único de la Sociedad, Reyalurbis, S.A. (Portugal) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Reyalurbis, S.A. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Como consecuencia de la fusión se produjeron la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente, adquiriendo ésta, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Con fecha 24 de julio de 2023 fue firmada la escritura de fusión que fue posteriormente presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de noviembre de 2023 e inscrita el 28 de diciembre de 2023.

Desde el punto de vista contable, la fusión tuvo efectos desde el 1 de enero de 2023. Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por la Sociedad absorbente.

El balance de fusión utilizado en la operación de fusión se correspondía con el cerrado a 31 de diciembre de 2022 y se muestra a continuación (expresado en euros):

REYALURBIS, S.A. (Portugal)
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Euros)

ACTIVO	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	10.000	PATRIMONIO NETO	11.889.025
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.000	Capital	17.653.162
Créditos a empresas	10.000	Reservas	496.143
		Legal y estatutarias	496.143
		Otras reservas	-
ACTIVO CORRIENTE	12.050.010	Resultados de ejercicios anteriores	(6.033.896)
Existencias	11.303.002	Resultado del ejercicio (Pérdida)	(226.384)
Terrenos	11.303.002		
Inmuebles terminados	-	PASIVO NO CORRIENTE	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.302	PASIVO CORRIENTE	170.985
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.907		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.395	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	170.985
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.296	Proveedores	72.169
Créditos a empresas	1.296	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	23.756
Inversiones financieras a corto plazo	2.289	Otras deudas con las Administraciones Públicas	75.060
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	727.121		
TOTAL ACTIVO	12.060.010	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.060.010

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, los activos adquiridos y los pasivos asumidos han sido valorados al valor contable que tenían en la sociedad absorbida. Como resultado de la operación se han generado unas reservas de fusión positivas de 946 miles de euros.

En consecuencia, el valor en libros de los activos y pasivos adquiridos, así como el coste mantenido de la sociedad absorbida es como se presenta a continuación:

	Miles de euros
Activos y pasivos netos a 31/12/2022	11.889
Coste de la participación (neto)	12.835
Diferencia de consolidación	(946)

La Sociedad absorbida Reyalurbis, S.A. (Portugal). transmitió bienes de tipo terrenos presentados en el epígrafe de "Existencias" por 11.303 miles de euros.

Todos los activos adquiridos por Reyal Urbis S.A. (en liquidación) como consecuencia de la fusión anteriormente descrita, han sido adscritos a la Sucursal en Portugal constituida en escritura de fecha 13 de diciembre de 2022 e inscrita con fecha 25 de septiembre de 2023 en el Registro Mercantil, con la intención de recoger la actividad del Grupo en Portugal. A esta Sucursal en Portugal, ha sido adscrita toda la actividad del Grupo en Portugal, habiendo adscrito además de los activos, los pasivos, y el personal que Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) tiene en Portugal.

4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Liquidadores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de traspasar las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 245.414 miles de euros.

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 5 años. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

b) Marcas comerciales

La Sociedad, tras la fusión por absorción de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. (Nota 3), registra marcas comerciales. Dichos activos se amortizan linealmente en el periodo de 10 años o en función de su vida útil de acuerdo a la normativa vigente. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los activos estaban totalmente amortizados.

5.2 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1.983 se encuentran valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de Construcciones Reyral, S.A. (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes y criterios aplicados por la Dirección de la Sociedad (véase Nota 3).

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dado de baja los valores contables de los elementos que hayan ido sustituidos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 - 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 - 10
Otro inmovilizado	6

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y

posterior actualización en ejercicios posteriores hasta el año 2025, en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance absorbido durante el ejercicio 2022 (Nota 3) recogía a 31 de diciembre de 2023 los activos pendientes de venta procedentes de la Sociedad Absorbida "Complejo inmobiliario "Castellana 200, S.L.U."

Adicionalmente, este epígrafe recogía al 31 de diciembre de 2023 los activos propiedad de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.. Tras la fusión materializada con efectos del 1 de enero de 2023, la comercialización pasa a ser de la sociedad absorbente Reyal Urbis, S.A. (En liquidación).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.2 anterior. La amortización se calcula sobre el coste de adquisición menos su valor residual, por el método lineal en función de los años de vida útil estimada de cada inmueble. Los terrenos sobre los que se asientan las inversiones inmobiliarias tienen una vida útil indefinida y por tanto no se amortizan.

No obstante, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se incurren.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor liquidativo conforme a la metodología indicada en el punto 5.2 anterior aplicable para el inmovilizado material.

La determinación del valor liquidativo del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descuento, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor liquidativo, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El valor en libros se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuarlo al valor liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de

diciembre de 2016 y posterior actualización en ejercicios posteriores hasta el año 2025 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

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

A cierre del ejercicio y ante la situación de liquidación, los Liquidadores de la Sociedad han procedido a estimar el valor de liquidación de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por referencia a su valor recuperable durante la liquidación de la Sociedad. Como consecuencia del análisis anterior no se han identificado deterioros de valor significativos adicionales a los indicados y registrados en los activos materiales e inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

5.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor liquidativo del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de elementos del inmovilizado material, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador. A fecha de 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no registra operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe



de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

5.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

5.6.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Entidad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los "Activos financieros a coste amortizado" se registrarán aplicando dicho criterio de valoración, imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría "Activos financieros a coste" se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor, así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para el resto de activos financieros diferentes de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor liquidativo puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor liquidativo no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo fondo de comercio, si lo hubiera.

Baja de activos financieros -

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor liquidativo o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2025 y 2024.

5.6.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los pasivos financieros de la Sociedad eran a "coste amortizado".

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 14.9).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyál Urbis, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad es el 20%.

5.6.4 Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance.

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

- a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los "Terrenos y Solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor liquidativo, si éste fuera menor.

Los "Inmuebles Terminados" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos, así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el periodo de construcción. El valor en libros de los "Inmuebles Terminados" se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor liquidativo o precio de venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

Ante la situación de liquidación de la Sociedad, el valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor recuperable durante la liquidación de la Sociedad, asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización en ejercicios posteriores hasta el año 2025 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor de liquidación ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad.

Los "Anticipos a proveedores" se valoran a coste amortizado.

5.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

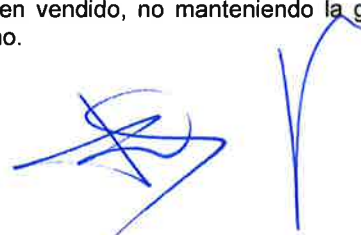
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio.

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

5.9 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.



Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles terminados, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida. La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa. Desde la entrada en fase de liquidación concursal, las ventas se reconocen en la fecha de firma del testimonio con declaración de firmeza del auto de adjudicación dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid o, en su caso, en la fecha de firma y ratificación de la escritura notarial de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad no ha recibido dividendos de activos financieros en los ejercicios 2025 y 2024.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Liquidadores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad pueden corresponder a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales indemnizaciones por ceses y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

- Otras provisiones de tráfico y garantías.

Los asesores legales de la Sociedad, así como sus Liquidadores, entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

5.11 Gastos de personal

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

a) Indemnizaciones por ceses

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En el contexto de liquidación, la Sociedad registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente a dicha fecha, tras la apertura de la fase de liquidación. Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2025 y 2024 figuran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

Los Liquidadores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en función de las necesidades operativas pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones ya se encuentra registrado y no esperan que surjan diferencias significativas.

5.12 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5.13 Transacciones y saldos en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda distinta al euro en los ejercicios 2025 y 2024.

5.14 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa.

Cabe destacar que en existencias se incluyen suelos que no serán promovidos por la Sociedad y cuya enajenación se produciría en el largo plazo, si bien determinados activos podrían liquidarse en el corto plazo mediante los procesos de subasta que tiene en curso la Sociedad, no siendo posible la cuantificación de los mismos a 31 de diciembre de 2025.

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dado el proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad, los Liquidadores han estimado que dichas deudas se consideran vencidas, habiéndose aprobado el Plan de Liquidación y estando la Sociedad inmersa en el proceso de liquidación (véase Nota 1.2), por lo que figuran como pasivos corrientes.

5.15 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

6.- Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Concesiones, patentes y marcas	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2024	-	404	404
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	-	404	404
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2024	-	(404)	(404)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2025	-	(404)	(404)
VNC a 31.12.2024	-	-	-
VNC a 31.12.2025	-	-	-

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	Concesiones, patentes y marcas	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2023	-	620	620
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	(216)	(216)
Saldo a 31.12.2024	-	404	404
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2023	-	(620)	(620)
Dotación del ejercicio	-	-	-
Disminuciones	-	216	216
Saldo a 31.12.2024	-	(404)	(404)
VNC a 31.12.2023	-	-	-
VNC a 31.12.2024	-	-	-

Las vidas útiles de estos bienes, así como los criterios de amortización utilizados se detallan en la Nota 5.1.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han registrado deterioros de los activos intangibles, al considerar los Liquidadores de la Sociedad que su valor neto en libros a fecha 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es nulo.

La Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 por un importe de 404 miles de euros según el siguiente detalle:

	31.12.2025	31.12.2024
Aplicaciones informáticas	404	404
Total	404	404

La Sociedad no mantiene compromisos firmes de adquisición ni de venta de inmovilizado intangible adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2025 y 2024. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tiene fuera del territorio nacional un importe bruto de 22 miles de euros de inmovilizado intangible totalmente amortizado. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 16.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado intangible. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado intangible es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

7.- Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Miles de Euros					
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
Coste						
Saldo a 31.12.2024	1.244	1.033	1.029	263	-	3.569
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Retiros	(637)	-	-	-	-	(637)
Saldo a 31.12.2025	607	1.033	1.029	263	-	2.932
Amortización acumulada						
Saldo a 31.12.2024	(83)	(1.033)	(1.012)	(251)	-	(2.379)
Dotación del ejercicio	(2)	-	(7)	(5)	-	(14)
Disminuciones	30	-	-	-	-	30
Saldo a 31.12.2025	(55)	(1.033)	(1.019)	(256)	-	(2.363)
Deterioro						
Saldo a 31.12.2024	(607)	-	-	-	-	(607)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	344	-	-	-	-	344
Saldo a 31.12.2025	(263)	-	-	-	-	(263)
VNC a 31.12.2024	554	-	17	12	-	583
VNC a 31.12.2025	289	-	10	7	-	306

Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos (Nota 3)	TOTAL
Coste						
Saldo a 31.12.2023	1.244	1.860	2.420	802	43.937	50.263
Adiciones	-	-	-	16	-	16
Retiros	-	(827)	(1.391)	(555)	(43.937)	(46.710)
Saldo a 31.12.2024	1.244	1.033	1.029	263	-	3.569
Amortización acumulada						
Saldo a 31.12.2023	(81)	(1.860)	(2.397)	(802)	-	(5.140)
Dotación del ejercicio	(2)	-	(6)	(4)	-	(12)
Disminuciones	-	827	1.391	555	-	2.773
Saldo a 31.12.2024	(83)	(1.033)	(1.012)	(251)	-	(2.379)
Deterioro						
Saldo a 31.12.2023	(607)	-	-	-	(41.160)	(41.767)
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	41.160	41.160
Saldo a 31.12.2024	(607)	-	-	-	-	(607)
VNC a 31.12.2023	556	-	23	-	2.777	3.356
VNC a 31.12.2024	554	-	17	12	-	583

El desglose del importe bruto del epígrafe de "Terrenos e inmuebles de uso propio" del cuadro anterior es el siguiente:

	Miles de euros	
	Coste	
	31.12.2025	31.12.2024
Terrenos	489	1.079
Inmuebles propios	118	165
Total	607	1.244

El epígrafe "Terrenos e Inmuebles de uso propio", incluye los inmuebles que utiliza la Sociedad para el desarrollo de su actividad. Durante el ejercicio 2025, se registraron bajas por la venta de dos activos ubicados en Madrid y Tenerife por importe total de 637 miles de euros, no habiéndose producido bajas por este concepto durante 2024. La venta de estos inmuebles ha generado un resultado neto negativo de 131 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, junto los resultados obtenidos por la venta de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 8).

Asimismo, durante 2024, en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" se registraron bajas por la venta de los activos absorbidos de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. relativas al 47,82% de la finca de uso hotelero que se encontraba en estructura (véase Nota 3). La venta de estos inmuebles generó un resultado neto positivo el cual se registró en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, juntos los resultados obtenidos por la venta de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 8).

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una provisión por importe de 263 miles de euros (607 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) para adecuar el valor contable al valor de liquidación. Durante 2025, se han registrado bajas de dicho deterioro por importe de 344 miles de euros como consecuencia de la venta de los dos activos anteriormente mencionados.

La Sociedad solicitó en años anteriores una tasación externa a partir de la cual se ajustaron los valores en libros de determinados activos a los valores del informe obtenido. En los ejercicios 2025 y 2024, no se han solicitado tasaciones actualizadas de un tercero independiente si bien, en función de la tipología de los inmuebles (ubicación, uso y otros factores), y puesto que las circunstancias con respecto a los contempladas en los años anteriores no han variado sustancialmente, los Liquidadores consideran que sus valores liquidativos se sitúan cercanos a los valores netos contables registrados y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2025, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro de aquellos activos que sigue manteniendo la Sociedad a cierre del ejercicio.

En este sentido, durante el transcurso de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad dispone de la plena titularidad de los bienes del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen compromisos en firme de compra de inmovilizaciones materiales. Asimismo, tampoco existen compromisos firmes de venta por adjudicaciones pendientes de formalización a 31 de diciembre de 2025. No existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

Descripción	Valor contable (bruto) 2025	Valor contable (bruto) 2024
Otras instalaciones	1.031	1.031
Mobiliario	997	997
Otro inmovilizado	245	245
Total	2.273	2.273

La Sociedad disponía al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 de 4 miles de euros de inmovilizado material totalmente amortizado ubicado fuera del territorio nacional. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (Nota 16).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

8.- Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2024	9.350	9.182	18.532
Adiciones	-	-	-
Retiros	(4.385)	(4.718)	(9.103)
Saldo a 31.12.2025	4.965	4.464	9.429
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2024	-	(3.904)	(3.904)
Dotación del ejercicio	-	(115)	(115)
Disminuciones	-	2.201	2.201
Saldo a 31.12.2025	-	(1.818)	(1.818)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2024	(6.659)	-	(6.659)
Adiciones	(1.072)	-	(1.072)
Bajas	3.600	-	3.600
Saldo a 31.12.2025	(4.131)	-	(4.131)
VNC a 31.12.2024	2.691	5.278	7.969
VNC a 31.12.2025	834	2.646	3.480

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldo a 31.12.2023	17.006	18.211	35.217
Adiciones	-	-	-
Retiros	(7.656)	(9.029)	(16.685)
Saldo a 31.12.2024	9.350	9.182	18.532
Amortización acumulada			
Saldo a 31.12.2023	-	(9.100)	(9.100)
Dotación del ejercicio	-	(305)	(305)
Disminuciones	-	5.501	5.501
Saldo a 31.12.2024	-	(3.904)	(3.904)
Deterioro			
Saldo a 31.12.2023	(6.218)	-	(6.218)
Adiciones	(2.389)	-	(2.389)
Bajas	1.948	-	1.948
Saldo a 31.12.2024	(6.659)	-	(6.659)
VNC a 31.12.2023	10.788	9.111	19.899
VNC a 31.12.2024	2.691	5.278	7.969

Durante el 2025 se han registrado retiros por importe bruto de 9.103 miles de euros por venta de inmuebles. Las ventas más significativas han sido las siguientes:

- Locales dispersos Madrid: que supuso un retiro de 1.752 miles de euros de coste, 201 miles de euros de amortización y 433 miles de euros de deterioro.
- Local ubicado en Sevilla: que supuso un retiro de 5.724 miles de euros de coste, 1.841 miles de euros de amortización y 2.905 miles de euros de deterioro.
- Oficina ubicada en Sevilla: que supuso un retiro de 898 miles de euros de coste, 93 miles de euros de amortización y 127 miles de euros de deterioro.
- Local en Jerez de la Frontera: que supuso un retiro de 279 miles de euros de coste, 20 miles de euros de amortización y 42 miles de euros de deterioro.
- Local en Valencia: que supuso un retiro de 162 miles de euros de coste, 19 miles de euros de amortización y 35 miles de euros de deterioro.
- Garajes y trasteros en el Edificio de Oficinas Reyes Leoneses: que supuso un retiro de 92 miles de euros de coste, 22 miles de euros de amortización y 27 miles de euros de deterioro.

La venta de inmuebles junto con los activos materiales afectos ha generado un resultado neto positivo de 168 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otro lado, durante 2024, se registraron retiros por importe bruto de 16.685 miles de euros por venta de inmuebles. Las ventas más significativas fueron las siguientes:

- Centro comercial Castellana 200: que supuso un retiro de 1.773 miles de euros de coste, 166 miles de euros en amortización y 407 miles de euros de deterioro.
- Garaje Castellana 200: que supuso un retiro de 1.126 miles de euros de coste, 114 miles de euros de amortización y 246 miles de euros de deterioro.

- Garajes y trasteros en el Edificio de Oficinas Reyes Leoneses: que supuso un retiro de 480 miles de euros de coste, 93 miles de euros de amortización y 155 miles de euros de deterioro.
- Hotel Atocha que supuso un retiro de 10.651 miles de euros de coste, 4.832 miles de euros de de amortización, sin registrar un coste de deterioro relacionado a este activo.
- Oficina Plaza Compostela 27: que supuso un retiro de 1.759 miles de euros de coste, 206 miles de euros de amortización y 842 miles de euros de deterioro.
- Locales dispersos Madrid: que supuso un retiro de 289 miles de euros de coste, 16 miles de euros de amortización, sin registrar un coste de deterioro relacionado a este activo.
- Locales dispersos Sevilla: que supuso un retiro de 607 miles de euros de coste, 74 miles de euros de amortización y 298 miles de euros de deterioro.

La venta de inmuebles en el ejercicio 2024 generó un resultado neto positivo de 76.617 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían inmuebles arrendados que se encuentren hipotecados en garantía de préstamos bilaterales. Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 16).

El valor liquidativo de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 se mantiene en línea respecto al ejercicio anterior una vez consideradas las desinversiones del ejercicio. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro adicionales de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliario al cierre de los ejercicios 2025 y 2024. No obstante han realizado correcciones valorativas durante el ejercicio 2025 por importe de 1.072 miles de euros (2.389 miles de euros durante el ejercicio 2024), considerando las valoraciones externas de ejercicios anteriores, las operaciones de desinversión del ejercicio actual y la evolución de las circunstancias de las inversiones inmobiliarias que componen el portfolio de la Sociedad (contratos de arrendamiento asociados y evolución del mercado), en base al mismo criterio señalado anteriormente para el caso del inmovilizado material (véase Nota 7).

En el ejercicio 2025 y 2024, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 314 miles de euros y 3.788 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.1). Los gastos de explotación considerando la repercusión de gastos a los inquilinos, por todos los conceptos relacionados con las mismas, descendió en el ejercicio 2025 a 267 miles de euros (339 miles de euros en 2024) de los cuales, 115 miles de euros (305 miles de euros en 2024) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el importe mínimo de los arrendamientos futuros garantizados por contratos se incluye en la Nota 9.

Todas las inversiones inmobiliarias se sitúan en el territorio nacional.

Estas inversiones inmobiliarias están principalmente destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto a la superficie por uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	31.12.2025	31.12.2024
Oficinas	4.228	6.632
Otros	814	1.881
Total	5.042	8.513

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 84% a oficinas (78% a 31 de diciembre de 2024), y un 16% a otros inmuebles (básicamente locales, residencias, y garajes) (22% a 31 de diciembre de 2024).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se sitúa en un 67,48% y un 72,80%, respectivamente.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

A 31 de diciembre de 2025 existen compromisos firmes de venta por adjudicación pendiente de escrituración de inversiones inmobiliarias por importe de 3.366 miles de euros (647 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

9.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

9.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Hasta un año	114	256
Entre uno y cinco años	-	46
Más de cinco años	-	-
Total	114	302

En el ejercicio 2025 y 2024 no se han registrado cuotas contingentes significativas.

En su condición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo vigentes al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden principalmente a oficinas y locales situados en distintas ciudades del territorio nacional. La variación en el valor nominal de las cuotas mínimas del ejercicio 2025 respecto a 2024 se explica, fundamentalmente, por la pérdida de rentas asociadas a activos que han sido enajenados durante el ejercicio. Asimismo, no se han reconocido ingresos por cuotas contingentes en el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2025 en el pasivo no corriente y corriente figura un importe de 27 y 6 miles de euros, respectivamente, correspondientes a fianzas recibidas de los arrendatarios (44 y 26 miles de euros en 2024), (véase Nota 16).

9.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

El principal contrato de arrendamiento de la Sociedad en los que figuran como arrendatario, es la oficina administrativa con vencimiento a fecha de formulación de las presentes cuentas en octubre de 2026, con prórroga anual automática salvo preaviso de seis meses.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad tiene por contrato con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2025	2024
Hasta 1 año	164	214
Entre 1 y 5 años	-	178
Más de 5 años	-	-
Total	164	392

10.- Inversiones financieras

10.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

10.1.1 Instrumentos de patrimonio

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones financieras en empresas del grupo	2.966	2.966
Deterioro de inversiones financieras en empresas del grupo	(1.000)	(1.000)
Inversiones financieras en empresas asociadas	-	-
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	-	-
Total	1.966	1.966

a) Inversiones financieras en empresas del grupo

El movimiento del ejercicio 2025 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo a 31.12.2024	Altas / (Bajas)	Saldo a 31.12.2025	Saldo a 31.12.2024	Altas / (Bajas)	Saldo a 31.12.2025
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.966	-	1.966	-	-	-
Total	2.966	-	2.966	(1.000)	-	(1.000)

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha mantenido las inversiones financieras.

El movimiento del ejercicio 2024 de Inversiones financieras en empresas del grupo fue el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo a 31.12.2023	Altas / (Bajas)	Saldo a 31.12.2024	Saldo a 31.12.2023	Altas / (Bajas)	Saldo a 31.12.2024
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.966	-	1.966	-	-	-
Total	2.966	-	2.966	(1.000)	-	(1.000)

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Acanto, 22 (Madrid)	1.966	-	100%	Hoteles	60	5.763	792	6.615
Grimo 3113, S.L. (**) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
Total		2.966	(1.000)						

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 en proceso de auditoría por Deloitte Auditores, S.L.

(**) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2024

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Acanto, 22 (Madrid)	1.966	-	100%	Hoteles	60	5.176	587	5.823
Grimo 3113, S.L. (**) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
Total		2.966	(1.000)						

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024 auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

(**) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad ha procedido a reevaluar la existencia de posibles deterioros como consecuencia de la situación de liquidación de una de las sociedades de su grupo y del análisis en función de su valor de recuperación.

La sociedad Grimo 3113, S.L. se encuentra en fase de liquidación desde el ejercicio 2013.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que la misma no guarda responsabilidad sobre los fondos propios negativos de esta sociedad, en la medida en que la calificación del concurso de dicha sociedad ha sido de fortuito. Asimismo, la Sociedad mantiene totalmente deteriorada las posiciones deudoras con esta sociedad (véanse Notas 10.1.2. y 10.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las acciones y participaciones de la Sociedad sobre las anteriores sociedades se encuentran prendadas en garantía de los acreditantes del crédito sindicado (véase Nota 16.2).

b) Inversiones financieras en empresas asociadas

Durante el ejercicio 2025, no se han registrado movimientos en este epígrafe.

El movimiento del ejercicio 2024 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	31.12.2023	Altas / (Bajas)	31.12.2024	31.12.2023	(Altas) / Bajas	31.12.2024
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	29.269	(29.269)	-	(29.269)	29.269	-
Total	29.269	(29.269)	-	(29.269)	29.269	-

Durante el 2024, la Sociedad dio de baja la participación que mantenía con Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., en liquidación, por la finalización del concurso de acreedores que esta se encontraba, de conformidad con el Auto

dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid, de fecha 28 de mayo de 2024, que concluyó el concurso y declaró la extinción de la sociedad.

No existen sociedades ni motivos por los que teniendo una participación inferior al 20% se concluya que exista influencia significativa o que teniendo más del 20% se concluya que no existe influencia significativa.

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores. La Sociedad no ha recibido dividendos de ninguna de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

10.1.2 Créditos a empresas

Corresponde a la financiación otorgada por la Sociedad a distintas entidades del grupo y asociadas en las que participa.

El desglose del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	698	698
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(698)	(698)
Total	-	-

El desglose por sociedad del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Miles de Euros			
	31.12.2024	Altas	Bajas	31.12.2025
Coste				
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	698	-	-	698
Total coste	698	-	-	698
Deterioro				
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	(698)	-	-	(698)
Total deterioro	(698)	-	-	(698)
Total	-	-	-	-

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024
Coste				
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	698	-	-	698
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	5.200	-	(5.200)	-
Total coste	5.898	-	-	5.898
Deterioro				
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	(698)	-	-	(698)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	(5.200)	-	5.200	-
Total deterioro	(5.898)	-	5200	(698)
Total	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dio de baja los créditos que mantenía con la sociedad del Grupo Europea de Desarrollos Urbanos, S.A- En liquidación, por la finalización del concurso de acreedores en el que se encontraba.

10.2 Inversiones financieras a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición y movimiento de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024	Altas	Bajas	31.12.2025
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	786	-	(657)	129	-	-	129
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(786)	-	657	(129)	-	-	(129)
Depósitos y fianzas	378	-	(126)	252	-	(10)	242
Total	378	-	(126)	252	-	(10)	242

Durante el ejercicio 2024, las bajas en inversiones en instrumentos de patrimonio correspondieron a la venta de las participaciones en "Campo de Golf Los Rosarios, S.A." y "Editorial Ecoprensa, S.A.", las cuales generaron un resultado positivo de 19 miles de euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

Los movimientos registrados en el epígrafe "Depósitos y fianzas" durante los ejercicios 2025 y 2024 corresponden, principalmente, a la devolución de fianzas constituidas por la Sociedad frente a sus deudores, fundamentalmente derivadas de contratos de suministro.

10.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Se corresponden con créditos y cuentas corrientes mantenidas con entidades del grupo y asociadas derivadas de operaciones venta de bienes, prestaciones de servicios realizadas a las mismas y al apoyo financiero otorgado debido a su desequilibrada situación patrimonial, así como los intereses acumulados de estos créditos y cuentas corrientes.

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto es el siguiente (en miles de euros) y corresponde en su totalidad a la sociedad Grimo 3113, S.L., en liquidación:

	31.12.2025	31.12.2024
Cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	65	65
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	(65)	(65)
Total	-	-

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han registraron ingresos financieros provenientes de inversiones en empresas del Grupo.

10.4 Inversiones financieras a corto plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras" al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024	Altas	Bajas	31.12.2025
Imposiciones a plazo fijo	15.538	-	(10.000)	5.538	-	-	5.538
Depósitos y fianzas	26	-	-	26	-	-	26
Total	15.564	-	(10.000)	5.564	-	-	5.564

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía constituido un depósito de carácter temporal a plazo fijo por importe de 10.000 miles de euros remunerado a un tipo de interés del 2,25%, el cual no se encontraba pignorado. En el transcurso del ejercicio 2024, esta imposición de plazo fijo fue dada de baja a su vencimiento.

Las imposiciones a plazo fijo, excepto las mencionadas anteriormente, se encuentran pignoras en garantía de los pagos aplazados y avales concedidos a terceros, entre otros conceptos, por la compra y compromiso de urbanización durante ejercicios anteriores de determinados terrenos.

10.5 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

10.5.1 Información cualitativa

La estructura de capital del Grupo Reyal Urbis, del que la Sociedad es Sociedad Dominante, incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y contratos de préstamo detallados en la Nota 16, caja y activos líquidos y fondos propios.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2025 y 2024 han sido muy limitadas.

10.5.2 Información cuantitativa

Desde la fecha del auto de la apertura de la fase de liquidación la gestión del riesgo está controlada por los Liquidadores, los cuales se encargan de hacer un seguimiento continuo para identificar, evaluar y priorizar los riesgos actuales y potenciales, así como de tomar las medidas pertinentes para mitigar, en la medida de lo posible, las amenazas que se derivan de los riesgos identificados. Las consecuencias de la entrada en concurso y posterior inicio de fase de liquidación en relación con la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros se detallan en cada uno de los apartados que siguen.

a) Riesgo de tipo de interés

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad, ésta no procede a contratar nueva financiación afecta a tipo de interés.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 33.804 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (37.945 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) excluidas las cuentas restringidas por importe de 11.856 miles de euros (2.039 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), siendo el fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2025 en importe de 5.251.542 miles de euros (5.010.887 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). La práctica totalidad de las deudas a corto plazo es concursal, tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles como consecuencia de la situación de liquidación en la que se encuentra la Sociedad a la fecha de formulación de las cuentas anuales.

La Sociedad, dada la evolución del mercado inmobiliario, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo, la

constante evolución negativa de dicho mercado inmobiliario la llevó a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 2.9, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad solicitase el concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

En el segundo semestre del ejercicio 2020 se retomó el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

En este contexto, fruto de los ingresos de explotación de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad puede hacer frente a sus gastos corrientes de estructura, toda vez que la amortización de su masa pasiva debe realizarse con la enajenación de los activos hipotecados.

c) Riesgo de crédito

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

e) Riesgo de situación económica

El riesgo de situación económica en España y a nivel europeo afecta a la Sociedad puesto que de dicha situación dependen principalmente los tipos de interés y la liquidez, teniendo en esta una especial importancia puesto que el crecimiento económico a nivel nacional está relacionado con la promoción inmobiliaria. Adicionalmente, la situación económica en el extranjero está relacionada con el acceso a financiación en el exterior. No obstante, dada la situación financiera de la Sociedad, este riesgo no supone un riesgo significativo, ya que las inversiones en activos inmobiliarios están paralizadas en virtud del procedimiento concursal en el que se encuentra inmersa la Sociedad si bien podría afectar al valor realizable de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

f) Riesgo de negocio asociado a la situación geoestratégica existente en Europa:

A nivel internacional, a 31 de diciembre de 2025 persisten diversas tensiones geopolíticas que continúan afectando al comercio global y a la estabilidad de las cadenas de suministro. Entre ellas, destaca la continuidad del conflicto en Ucrania, así como la situación de inestabilidad en Oriente Medio, junto con la persistencia de tensiones comerciales y arancelarias entre distintas economías.

A nivel nacional, se mantiene un entorno de incertidumbre condicionado por diversos factores que podrían impactar en el crecimiento económico de España y, en particular, en el sector inmobiliario, tal y como señalan distintos agentes del mercado. Este contexto sigue influyendo en el entorno operativo del Grupo y en la evolución de su actividad.

11.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

	31.12.2025	31.12.2024
Terrenos y solares	1.121.807	1.636.312
Inmuebles terminados	438	2.343
Provisión por depreciación de existencias	(1.042.302)	(1.489.138)
Total	79.943	149.517

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponde, fundamentalmente, a inmuebles vinculados, en su caso, a promociones de viviendas, tales como plazas de garaje y trasteros.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2025 se corresponden con ventas de adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las provincias de Guadalajara, Cádiz, Huelva, Madrid, Gerona, Barcelona, Las Palmas, y Almería principalmente (véase Nota 18.1). Los costes de venta neta descendieron a 41.726 miles de euros registrados en el epígrafe de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, reportando un resultado global de 1.780 miles de euros de pérdida.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2024 correspondían con ventas de adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las provincias de Albacete, Alicante, Gerona, Granada, Huelva, Madrid, Oviedo, Valencia y Murcia principalmente (véase Nota 18.1). Los costes de venta neta descendieron a 9.079 miles de euros registrados en el epígrafe de "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, reportando un resultado global de 929 miles de euros de pérdida.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2025 estos se corresponden, igualmente, con adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación, de inmuebles de promociones situadas en diferentes provincias y por las que se registraron unos costes de venta neta de 1.036 miles de euros (1.925 miles de euros en 2024), reportando un beneficio global de 240 miles de euros (186 miles de euros en 2024 de beneficio).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son 191 y 1.731 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 16) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 17). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen adjudicaciones pendientes de formalización en escritura, relativas al proceso de liquidación mediante subasta, al 31 de diciembre de 2025 por importe de 19.502 miles de euros de precio de adjudicación (7.866 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 661 miles de euros (2.577 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), la mayor parte relativos a activos, pendiente de promoción, que se encuentran congelados dada la situación de la Sociedad o de los potenciales compradores; durante 2025 no se materializó ningún cobro adicional (286 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. Adicionalmente en el epígrafe "Anticipos de clientes" se registran los importes a cuenta recibidos en los procesos de subastas que la Sociedad está efectuando en cumplimiento del Plan de Liquidación por importe de 12.193 miles de euros y 2.204 miles de euros respectivamente.

El valor liquidativo de los terrenos y solares e inmuebles terminados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 ha sido estimado por los Liquidadores tomando como referencia el valor por el que se estiman que se podrán liquidar. Estos importes se han calculado en base al valor solicitado para un grupo determinado de activos a valoradores externos independientes no vinculados a la Sociedad, así como de la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, y la información y conocimiento del mercado por parte del personal de la Sociedad. Sobre el resto de activos no se ha solicitado una valoración actualizada a 31 de diciembre de 2025 si bien los Liquidadores, atendiendo a la situación urbanística de los mismos, junto con las particularidades de la monetización de los activos en el proceso de liquidación, han ajustado sus valores en libros por debajo de sus valores indicados por expertos independientes en los últimos años, en virtud del proceso de liquidación en un proceso de subasta, en base a los precios de salida de los mismos, así como teniendo en consideración determinados valores en procesos de subasta que han quedado desiertos y que estiman ponen de manifiesto que el valor recuperable se sitúa por debajo del mismo.

La valoración de determinados activos relevantes anteriormente indicados ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para esta cartera de suelo y terrenos, se ha aplicado el método residual dinámico como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de

financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 1.042.302 miles de euros para adecuar el valor en libros de determinadas existencias a su valor liquidativo (1.489.138 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, y en base a la estimación del valor liquidativo comentada anteriormente, durante el ejercicio 2025 se ha dotado una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 28.553 miles de euros (216.886 miles de euros durante el ejercicio 2024) que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio 2025 se han efectuado reversiones de provisiones por importe de 1.396 miles de euros (391 miles de euros en el 2024) que fueron registradas en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En el ejercicio 2025 con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por importe total de 473.993 miles de euros, de los que 473.864 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 129 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En el ejercicio 2024 con las ventas registradas durante el ejercicio, se procedió a aplicar provisiones por importe total de 117.548 miles de euros, de los que 116.971 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 577 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura, así como la situación de liquidación de la Sociedad, podría ocasionar diferencias entre el valor liquidativo de las existencias de la Sociedad y el valor de liquidación efectivo, que no son susceptibles de cuantificación objetiva y que se tratarían de forma prospectiva.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro de responsabilidad civil para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto en miles de euros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	31.12.2024	Dotaciones	Reversión	Aplicaciones por venta	31.12.2025
Deterioro de existencias	(1.489.138)	(28.553)	1.396	473.993	(1.042.302)

Ejercicio 2024

	31.12.2023	Dotaciones	Reversión	Aplicaciones por venta	31.12.2024
Deterioro de existencias	(1.390.191)	(216.886)	391	117.548	(1.489.138)

12.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de los clientes y deudores varios recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Clientes	4.485	4.556
Deudores varios	2.184	2.180
Deterioro clientes	(4.311)	(4.275)
Deterioro de deudores	(576)	(573)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	210	168
Activos por impuesto corriente	88	88
Total	2.080	2.144

El epígrafe "Clientes" incluye fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio.

Dentro de la cuenta "Deudores varios" se encuentran registrados importes por operaciones con terceros que no tienen la condición estricta de clientes.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Liquidadores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor liquidativo y que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2025 y 2024 han sido el siguiente (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2023	(4.731)
Dotación del ejercicio	(117)
Reversión del ejercicio	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(4.848)
Dotación del ejercicio	(39)
Reversión del ejercicio	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(4.887)

13.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 31 de diciembre de 2025 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 33.804 miles de euros (37.945 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) si bien su uso está sujeto a la autorización de los Liquidadores, existiendo adicionalmente efectivo con algún tipo de restricción o no disponible por importe de 11.856 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (2.039 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

14.- Patrimonio neto

14.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital suscrito de la Sociedad se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones Globales Inveryal, S.L. (extinguida)	70,24%	70,24%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,30%	4,30%

En el contexto en que se encuentra la Sociedad, el accionista mayoritario Inversiones Globales Inveryal, S.L. solicitó la apertura de su fase de liquidación con fecha 8 de septiembre de 2017, recibiendo con fecha 8 de enero de 2018 auto definitivo decretando la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 7 de marzo de 2018, el liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid el Plan de Liquidación, habiéndose aprobado sin modificaciones con fecha 17 de julio de 2018. El liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. una vez implementado el Plan de Liquidación solicitó en marzo de 2020 al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid emitió Auto de conclusión de concurso de Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación), habiendo quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2020 y, por tanto, habiéndose extinguido la citada sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad, y el Comité Ejecutivo de la CNMV acordó y comunicó a la Sociedad con fecha 18 de enero de 2018 la exclusión de negociación de sus acciones de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en aplicación del artículo 81 de la Ley de Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2025, por tanto, las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

14.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la prima de emisión se mantiene a 722.708 miles de euros.

14.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

14.4 Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se mantiene en 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores, se acogió a la actualización de balances creada por el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobación y conformidad del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

14.5 Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

14.6 Reservas de fusión

Esta reserva surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2023, 2022, 2008 y anteriores y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Absorbente antes de las fusiones descritas en la Nota 3.

14.7 Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

14.8 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad tiene limitado el pago de dividendos.

14.9 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación adjunto.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Liquidadores no han tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

14.10 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 2.9).

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyál Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación, el cual fue aprobado mediante Auto de fecha 6 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil Nº6 y notificado a la Sociedad el 8 de marzo de 2018. El 30 de enero de 2019 la Audiencia Provincial de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de los Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación. Los Liquidadores de la Sociedad estimaron que esta sentencia no tendría efectos significativos en el proceso de liquidación, que ha sido reanudado una vez que así lo decretó el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020.

El patrimonio neto de la Sociedad presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Patrimonio Neto	(5.245.578)	(5.000.164)
<i>Préstamo participativo</i>	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(5.050.607)	(4.805.193)
Capital Social	2.922	2.922

15.- Provisiones y pasivos contingentes

15.1 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2023	2.876
Aplicación	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	2.876
Aplicación	(354)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2.522

A 31 de diciembre de 2025 se encuentra provisionado un importe de 2.522 miles de euros (2.876 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), importe remanente de los 4.000 miles de euros que la Sociedad dotó en 2017 como consecuencia del acuerdo alcanzado con fecha 16 de diciembre de 2015 entre la Sociedad, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores, en el que se acordaba la extinción de los contratos de trabajo de la totalidad de la plantilla existente en el caso de que la Sociedad fuera liquidada y siempre en función de las necesidades operativas de la Sociedad.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 cubren, según la mejor estimación, los pasivos antes descritos y estiman que no existen riesgos significativos no provisionados.

15.2 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 28.130 y 29.095 miles de euros, respectivamente. Son avales técnicos y financieros en su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2025 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Liquidadores de la Sociedad que se puedan producir quebrantos significativos tras su resolución.

15.3 Garantías otorgadas

La Sociedad mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros, empresas del grupo y/o sociedades integradas por el método de la puesta en equivalencia por importe de 650 miles de euros según el siguiente detalle.

Beneficiario	Importe (Miles euros)	Instrumento de Garantía
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	500	Póliza de Crédito con fiadores
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	150	Póliza de Crédito con fiadores
Total	650	



16.- Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

Clases/Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Otros		Deudas con entidades de crédito y Sareb		Otros			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar	30	47	4.373.519	4.218.630	356.117	341.036	4.729.666	4.559.713
Total	30	47	4.373.519	4.218.630	356.117	341.036	4.729.666	4.559.713

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

Otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar a largo plazo recogen al 31 de diciembre de 2025 y 2024 principalmente las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta de la Sociedad que serán devueltos a la finalización de los contratos por importe de 27 miles de euros y 44 miles de euros, respectivamente.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

Deudas con entidades de crédito y Sareb

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria	191	191	1.731	1.731
Préstamos con garantía hipotecaria	-	-	-	-
Total con garantía hipotecaria	191	191	1.731	1.731
Total créditos sindicados y Sareb	2.915.550	2.915.550	2.905.106	2.905.106
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	1.457.778	1.457.778	1.311.793	1.311.793
TOTAL	4.373.519	4.373.519	4.218.630	4.218.630

En el ejercicio 2025 se ha producido una reducción del importe de la deuda con garantía hipotecaria bilateral por importe de 1.540 miles de euros (3.700 miles de euros en 2024), habiéndose pagado 1.150 miles de euros durante 2025, como consecuencia de la adjudicación de existencias que han supuesto la amortización parcial del principal y el cambio de calificación de la deuda no amortizada a crédito ordinario (sin garantía hipotecaria) con la consiguiente reclasificación al epígrafe de "Acreedores varios" del balance adjunto,. Asimismo, durante 2024, se produjeron cancelaciones de deuda sindicada proveniente de la sociedad filial absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., indicada en las Nota 7 y 8 por importe de 2.123 miles de euros (0 euros durante 2025).

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros, cuya finalidad fue refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo Rey al Urbis, así como otorgar financiación adicional, todo ello con vencimiento el 15 de octubre de 2015. Esta operación de refinanciación requería el cumplimiento de un plan de negocio en los términos previstos en el marco de la citada refinanciación que, en particular requería del éxito de las desinversiones de suelo previstas para el 2009. Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, durante el ejercicio 2009 el Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante, vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 la Sociedad estuvo inmersa en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que le permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los siguientes ejercicios.

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de Rey al Urbis, S.A. que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito

Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto. En el mencionado Crédito sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad. En base al mecanismo, se realizaron conversiones a préstamo participativo hasta un total de 194.971 miles de euros.

Debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Sociedad inició negociaciones con las entidades financieras para la adaptación de su plan de negocio y su endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Tras la solicitud de concurso voluntario de acreedores el 19 de febrero de 2013 y la declaración formal del mismo el 4 de marzo de 2013, los pasivos relativos al crédito sindicado contratado por la Sociedad forman parte de la masa acreedora junto al resto de importes pendientes de pago a la fecha de Concurso.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, en el ejercicio 2012, procedieron a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores. Las mencionadas deudas se mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 habida cuenta de que la Sociedad actualmente está inmersa en el proceso de liquidación.

La Sociedad mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), Reyalurbis, S.A. (Portugal) (fusionada en 2023), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), Reyal Landscape, S.A. y Urbis USA, Inc., (estas dos últimas liquidadas durante el ejercicio 2013). Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 75 y 200 puntos básicos. Debido al incumplimiento de los contratos de financiación producido por la situación concursal de la Sociedad, actualmente en liquidación, se han devengado, desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, intereses indemnizatorios, que suponen un diferencial adicional de aproximadamente 200 puntos básicos adicionales al tipo contemplado en la financiación.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y realización de pagos anticipados bajo cualquier endeudamiento contraído por el Grupo a no ser que se trate del Crédito en cuestión o cancelación de préstamos de garantía hipotecaria mediante la enajenación de suelo, patrimonio o promoción. Asimismo, se incluye la obligatoriedad de cumplimiento de determinados ratios financieros asociados a la deuda mantenida sobre el valor razonable de los activos, así como al mantenimiento de unos fondos propios superiores a una determinada cantidad, ambos calculados de forma consolidada. Dada la situación de concurso, ahora en liquidación, y la presentación de la deuda como exigible, el incumplimiento de los citados ratios no supone efecto alguno.

Además, el epígrafe "Total créditos sindicados y Sareb" incluye saldos relativos a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).

Durante el ejercicio 2025 se ha amortizado parte del crédito sindicado y parte de deuda con Sareb por importe total de 31.688 miles de euros (96.506 miles de euros durante el ejercicio 2024).

El coste financiero durante los ejercicios 2025 y 2024 relacionado con el crédito anteriormente descrito ascendió a 188.117 miles de euros y 226.033 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.4), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros incluidos los diferenciales adicionales por demora de 200 puntos básicos, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo.

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos del proceso de liquidación en curso sobre la obligación de pago de las mismas por parte de la Sociedad.

Otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Préstamos participativos-</i>	356.111	341.010
Principal	194.971	194.971
Intereses	161.140	146.039
Otros pasivos financieros (Nota 9.1)	6	26
Total	356.117	341.036

El incremento de "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros", al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 18.4).

Adicionalmente, se registran como otros pasivos financieros corrientes, a 31 de diciembre del 2025 y 2024, el principal del préstamo participativo por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 161.140 y 146.039 miles de euros, respectivamente.

El coste financiero de los ejercicios 2025 y 2024 relacionado con el préstamo participativo anteriormente descrito ascendió a 15.101 miles de euros y 14.657 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.4), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros incluidos los diferenciales adicionales por demora de 200 puntos básicos, los gastos de formalización del préstamo, así como los costes directamente atribuibles al mismo.

17.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

17.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	31.12.2025				31.12.2024			
	Saldos deudores		Saldos acreedores		Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto diferido	-	54.046	-	54.046	-	58.292	-	58.292
Impuesto corriente	88	-	-	-	88	-	-	-
Hacienda Pública por IVA / IGC	115	-	593	-	85	-	618	-
Organismos Seguridad Social	-	-	34	-	-	-	31	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	190	-	-	-	190	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	451.337	-	-	-	454.756	-
Hacienda Pública por Actas Fiscales	-	-	34.194	-	-	-	34.373	-
Otros	95	-	1.365	-	83	-	1.053	-
Total	298	54.046	487.713	54.046	256	58.292	491.021	58.292

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2025 y 2024 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2025 activos por impuestos diferidos por importe de 54.046 miles de euros (58.292 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) de tal forma que, aplicando la Consulta 10 del BOICAC 80/2009, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

En el ejercicio 2025, el importe incluido en la cuenta de "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos" recoge principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2025 a 451.337 miles de euros (224.950 de deuda por aplazamientos de pago, 208.209 miles de euros de intereses y 18.178 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjo en el ejercicio 2025 una cancelación parcial del principal de 12.701 miles de euros por pago anticipado de crédito con privilegio general autorizado por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, por importe de 3.400 miles de euros, así como por adjudicación de activos hipotecados en garantía de los aplazamientos, por importe de 9.301 miles de euros.

En el ejercicio 2024, el importe incluido en la cuenta de "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos" recoge principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2024 a 454.756 miles de euros (237.652 de deuda por aplazamientos de pago, 198.927 miles de euros de intereses y 18.177 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjo en el ejercicio 2024 una cancelación parcial del principal de 1.873 miles de euros por pago anticipado de crédito con privilegio general autorizado por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid.

Por su parte, las altas del ejercicio se corresponden con el devengo de intereses de las actas y aplazamientos de determinadas deudas tributarias, por importe de 9.282 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (9.203 miles de euros en 2024) (véase Nota 18.4).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por deuda principal y recargo de apremio, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados, se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 219.707 miles de euros (232.408 miles de euros en 2024) y recargo de apremio de 16.810 miles de euros. Intereses por importe de 199.741 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (190.673 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros y recargo de apremio de 627 miles de euros. Intereses por importe de 5.520 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (5.307 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).
- Recargo de apremio de 468 miles de euros, por el aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 y unos intereses de 1.916 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.
- Unos intereses por el aplazamiento de deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 de 913 miles de euros.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 272 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 y unos intereses por importe de 119 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2025, en relación con los anteriores aplazamientos de pago, la Sociedad mantenía formalizadas garantías sobre activos, con un valor de 41.659 miles de euros (96.364 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) que se mantiene en forma de hipotecas de máximo.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2013 en relación a diversos impuestos presentados y liquidados por la Sociedad entre los ejercicios 2007 a 2010 por valor de 14.250 y 14.429 miles de euros, respectivamente, junto con el pasivo reclasificado al cierre del ejercicio 2018 desde el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" como consecuencia de la sentencia desfavorable firme recibida por la Sociedad con fecha 19 de febrero de 2019 sobre el recurso presentado por el expediente sancionador correspondiente a las actas fiscales levantadas por la Administración Tributaria por el impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010, por importe de 19.944 miles de euros (19.944 miles de euros al 31 de diciembre de 2024)

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(245.414)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	-	-	-
Diferencias permanentes	16.812	-	16.812
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	16.812	-	16.812
Diferencias temporarias	167	(108.598)	(108.532)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	-	-	-
Deducibilidad deterioros de participaciones	-	-	-
Deducibilidad deterioros de créditos	-	-	-
Monetización parcela hotelera prom 296	-	(811)	(811)
Provisiones existencias (aplicaciones + deterioro)	-	(102.396)	(102.396)
Provisión reclamaciones	-	(353)	(353)
Deducibilidad de amortizaciones	-	-	-
Amortización fondo de comercio	-	(5.138)	(5.138)
			(337.133)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(337.133)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

Ejercicio 2024

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(392.947)
Impuesto sobre sociedades Reyal Urbis, S.A.	-	-	-
Diferencias permanentes	6.747	-	6.747
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	6.747	-	6.747
Diferencias temporarias	183.822	(6.234)	177.588
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	-	-	-
Deducibilidad deterioros de participaciones	-	(582)	(582)
Deductibilidad deterioros de créditos	-	-	-
Monetarización parcela hotelera prom 296	-	-	-
Provisiones existencias (aplicaciones + deterioro)	183.655	-	183.655
Provisión reclamaciones	-	-	-
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.138)	(5.138)
			(208.612)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(208.612)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

- Diferencias permanentes: de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluyó en 2020 una diferencia positiva por importe de 2.976 miles de euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se correspondía con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

En cumplimiento de la citada norma, la Sociedad integró en la base imponible correspondiente a cada uno de los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, como mínimo, un importe igual al integrado en el ejercicio 2016 (2.976 miles de euros), salvo que se produzca una reversión por un importe superior como resultado de un incremento de los fondos propios al cierre del ejercicio con respecto al del inicio, en las condiciones establecidas en el apartado 1 de la citada disposición transitoria decimosexta.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado está en proporción a la parte de la plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio y asciende a 16.812 miles de euros (6.747 miles de euros en 2024).

- Diferencias temporarias: dentro de las diferencias temporarias la Sociedad ha ajustado las provisiones por deterioros no deducibles de ejercicios anteriores, aplicadas durante el ejercicio 2025 por la venta de activos deteriorados y adiciones del ejercicio, por importe de 102.396 miles de euros (183.655 miles de euros en el ejercicio 2024). Así mismo se han registrado bajas por importe de 5.138 miles de euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Por otro lado, en el ejercicio 2024 se registraron bajas por un importe de 582 miles de euros relativos a la venta de la participación en Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.- En liquidación mediante subasta

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto para los ejercicios 2025 y 2024.

17.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto.

17.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente (en miles de euros):

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(245.414)	(392.947)
Diferencias permanentes	16.812	6.747
Resultado ajustado	(228.602)	(386.200)
Cuota al 25%	(57.151)	(96.550)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	57.151	96.550
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(57.151)	(96.550)
Impuesto sobre Sociedades	-	-

El epígrafe "Otros ajustes en la imposición sobre beneficios" recoge el ajuste realizado para limitar los activos por impuestos diferidos al importe de pasivos por impuestos diferidos reconocidos, así como el ajuste por los créditos fiscales teóricos correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido y a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los Liquidadores de la Sociedad consideran no recuperables.

17.5 Diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2025 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Activos por impuesto diferido		
Fondo de comercio	5.348	6.622
Provisiones de cartera y créditos con empresas del grupo y asociadas	69	79
Otros activos por impuesto diferido	48.629	51.591
Total activos por impuesto diferido registrados	54.046	58.292

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Liquidadores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre la expectativa de resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados, considerando para dicho análisis el saldo y los vencimientos de los pasivos por impuesto diferido.

Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, dada la incertidumbre existente sobre su recuperación futura.

El detalle de los principales activos no registrados al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Activos por impuesto diferido		
Créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	1.141.465	1.089.149
Créditos por bases imponibles negativas del ejercicio (*)	84.283	52.153
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	-	1
Otros activos por impuesto diferido	187	210
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.225.935	1.141.513

(*) En el ejercicio 2025 según previsión del Impuesto de Sociedades

La Sociedad únicamente registra los activos por impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Liquidadores de la Sociedad han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar los créditos fiscales con el límite de los pasivos por impuestos diferidos registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

17.6 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos por impuesto diferido		
Imputación diferimiento (Nota 17.1)	775	817
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	16.160	20.364
Revalorizaciones de existencias de Toledo 96, S.L. (Nota 3)	37.111	37.111
Total pasivos por impuesto diferido registrados	54.046	58.292

17.7 Bases imponibles

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2025	2024
2004 y anteriores (**)	607	607
2005 (**)	99	99
2006 (**)	268	268
2007 (**)	1.055	1.055
2008 (**)	346.047	346.047
2009 (**)	410.429	410.429
2010 (**)	243.170	243.170
2011 (**)	369.172	369.172
2012 (**)	660.190	660.190
2013 (**)	443.679	443.679
2014 (**)	420.739	420.739
2015 (**)	11.404	11.404
2016 (**)	9.618	9.618
2017	158.894	158.894
2018	280.475	280.475
2019	162.394	162.394
2020	177.064	177.064
2021	204.317	204.317
2022	223.335	223.335
2023	234.293	234.293
2024	208.612	208.612
2025 (*)	337.133	-
Total	4.902.994	4.565.861

(*) En el ejercicio 2025 según previsión del Impuesto de Sociedades

(**) Incluye en las BINs de Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.U y Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U (sociedades absorbidas (véase Nota 3).

Las bases imponibles pendientes de compensar con año de origen hasta 2010 han sido objeto de inspección por parte de la Administración tributaria, por lo que no están sujetas a modificaciones derivadas de posteriores actuaciones inspectoras.

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante, su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre. Por otro lado, existe una limitación de compensación de bases imponibles negativas según el importe neto de cifra de negocios del ejercicio anterior, en el caso de la Sociedad Dominante, este límite es del 25% de las Bases Imponibles Negativas por tener un importe neto de cifra de negocios mayor a 60 millones de euros en el ejercicio 2017. La anterior limitación, al encontrarse la Sociedad en liquidación, no es de aplicación.

17.8 Deducciones

No existen deducciones y bonificaciones pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2025 y 2024.

17.9 Deducibilidad de los gastos financieros

El detalle de los gastos financieros pendientes de deducir por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2025	2024
2012	124.808	124.808
2013	167.207	167.207
2014	175.828	175.828
2015	152.956	152.956
2016	145.742	145.742
Total	766.538	766.538

Al encontrarse la Sociedad en liquidación, no le es de aplicación ni en el ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024 la limitación a la deducción de los gastos financieros, no habiendo generado gastos financieros pendientes de deducir en ambos ejercicios. Los gastos financieros pendientes de deducir de años anteriores no se encuentran registrados contablemente a 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

17.10 Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A., Mar y Ciudades de Levante, S.L. y Las Dehesas de Guadalajara, S.A. (Sociedades Absorbidas).

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las sociedades Construcciones Reyal, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Urbis, S.A. (sociedad absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio.

Con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Toledo 96, S.L.U., Atalayas de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. (sociedades Absorbidas).

Las fusiones realizadas en los años 2006, 2007 y 2008 se acogieron al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades mencionadas con anterioridad figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007.

En relación con las fusiones realizadas en el año 2008 la revalorización que se practicó se corresponde en su totalidad a la revalorización de existencias de la sociedad Toledo 96, S.L.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la Sociedad realizó una aportación no dineraria de determinados activos sitos en Madrid a la entidad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L, dicha operación se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VII del Real decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 31 de mayo de 2022 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. y el Administrador Único de la Sociedad, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad.

Con fecha 24 de mayo de 2023 los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Reyalurbis, S.A. (Portugal) (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad (ver Nota 3). Esta operación no pudo acogerse al Régimen Especial de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) al no tener la consideración de operación de reestructuración en los términos del artículo 60 del Estatuto de los Beneficios Fiscales Portugés.

Adicionalmente, en esa misma fecha, los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) aprobaron la fusión por absorción de la Sociedad (como sociedad absorbente) y la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (como sociedad absorbida), estando esta última participada al 100% por la Sociedad (ver Nota 3). Esta operación se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, contenido en el Capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

17.11 Beneficios Fiscales

Los beneficios fiscales disfrutados por la Sociedad Absorbida respecto de los cuales la Sociedad Absorbente asume su cumplimiento se detallan a continuación.

La Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una

carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2025 asciende a 775 miles de euros (817 miles de euros en el ejercicio 2024), que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías la Sociedad asumió unos compromisos de reinversión cuyos importes se detallan a continuación.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano".
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio fue enajenado en el ejercicio 2006 y sustituido, a efectos de este benéfico fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad para las plusvalías diferidas que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), optó por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio que se definía en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A fue incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2025, 168 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 3.098 miles de euros.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios, la materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A en los años 2003, 2004, 2005 y 2006 se produjo en diversos edificios destinados a su explotación mediante la actividad de arrendamiento (una nave industrial en Getafe, dos edificios de oficinas en Madrid, y dos residencias geriátricas en Poio y Murcia respectivamente), así como la inversión en diversas participaciones financieras (Europea de desarrollos Urbanos, S.A (en liquidación), Canbanyal 2010, S.A., Urbis Usa Inc., etc.).

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión, así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta diferida	Año de Reinversión
2002	12.021	2003
2003	10.686	2003
2004	4.817	2003/2004
2005	10.663	2005
2006	32.039	2006
Total	70.226	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en ejercicios anteriores a 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la Sociedad Yalqui,

S.A. en los años 2002, 2003, 2004 y 2005 se produjo en diversos inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión, así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	28	2002
2003	6.076	2003
2004	4.466	2004
2005	21.241	2005/2006
Total	31.811	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Construcciones Reyal, S.A se produjo en diversas participaciones financieras, un edificio de oficinas en Madrid, y en inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro presentamos el importe acogido a la deducción por reinversión, así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación De la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2004	757	2003
2005	55.392	2004/2005
2006	56.255	2006
Total	112.404	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2007 la reinversión fue realizada principalmente durante el ejercicio 2006 con la compra de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A por importe de 3.230 millones de euros.

17.12 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Liquidadores de la Sociedad estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2025.

18.- Ingresos y gastos

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios por segmento y área geográfica al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento (*)		Total	
	2025	2024	2.025	2.024	2.025	2.024	2025	2024
Albacete	800	450	-	-	4	4	804	454
Alicante	-	500	-	-	-	-	-	500
Almería	1.286	-	-	-	-	-	1.286	-
Barcelona	1.850	-	-	-	6	6	1.856	6
Cádiz	3.620	-	-	-	2	23	3.622	23
Gerona	3.000	860	-	-	-	-	3.000	860
Granada	-	1.000	-	-	-	2	-	1.002
Guadalajara	18.337	-	40	32	-	-	18.377	32
Huelva	3.102	899	-	-	1	1	3.103	900
Jaén	280	-	-	-	13	16	293	16
La Coruña	-	-	2	87	-	-	2	87
Las Palmas	1.445	156	-	-	1	1	1.446	157
León	-	-	-	-	163	122	163	122
Madrid	3.111	844	1.185	-	58	3.546	4.354	4.390
Málaga	745	38	-	-	-	-	745	38
Murcia	5	2.200	8	-	-	-	13	2.200
Oviedo	-	630	-	-	-	-	-	630
Pamplona	-	300	-	-	-	-	-	300
Navarra	703	-	-	-	-	-	703	-
Pontevedra	525	-	-	-	2	8	527	8
Santander	-	210	-	-	-	-	-	210
Sevilla	-	-	-	-	-	1	-	1
Tenerife	-	290	-	49	-	-	-	339
Valencia	892	520	36	28	-	-	928	548
Valladolid	220	183	-	4	21	3	241	190
Zaragoza	25	-	5	15	-	-	30	15
Lisboa	-	-	-	-	85	83	85	83
Total	39.946	9.080	1.276	214	356	3.817	41.578	13.111

(*) Incluye prestaciones de servicios por importe de 42 miles de euros (29 miles de euros en 2024).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2025	2024
Ingresos por venta de suelo	39.946	9.080
Ingresos por venta de promociones	1.276	214
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	314	3.788
Prestación de servicios	42	29
Total	41.578	13.111

No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Este importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de los ingresos obtenidos de la venta o adjudicaciones de terrenos y solares situados en varias comunidades autónomas, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2. (véase Nota 11).

18.2 Consumo de mercaderías

El detalle del epígrafe "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

Ejercicio 2025

	Compras	Variación de Existencias (*)	Total Consumos
Terrenos y solares	510	40.644	41.154
Total	510	40.644	41.154

(*) Importe neto de provisión (véase Nota 11)

Ejercicio 2024

	Compras	Variación de Existencias (*)	Total Consumos
Terrenos y solares	1.030	10.793	11.823
Total	1.030	10.793	11.823

(*) Importe neto de provisión (Véase Nota 11)

El detalle de las compras del ejercicio 2025 tiene principalmente origen nacional, habiendo existido compras fuera del territorio nacional por importe de 18 miles de euros y 3 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente.

18.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	2025	2024
Sueldos y salarios	1.659	1.721
Seguros sociales	309	309
Otros gastos	44	44
Total	2.012	2.074

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de la plantilla distribuida por sexos y categorías es el siguiente:

Categoría	Número de empleados					
	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	1	2	1	1	2
Jefes y Técnicos	5	4	9	7	4	11
Comerciales	-	1	1	-	1	1
Administrativos	1	5	6	1	6	7
Total	7	11	18	9	12	21

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 es de 18 y 19 respectivamente. Al cierre del ejercicio 2025 existe una persona (dos personas al cierre de 2024) con discapacidad mayor o igual al 33%.

18.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	2025		2024	
	De terceros	Total	De terceros	Total
Ingresos financieros				
Intereses de valores negociables	666	666	415	415
Condonación de deudas (Notas 16.2)	-	-	2.123	2.123
	666	666	2.538	2.538
Gastos financieros				
Financiación (tipo efectivo) (Nota 16)	(203.218)	(203.218)	(240.690)	(240.690)
Aplazamientos Hacienda Pública (Nota 17.1)	(9.282)	(9.282)	(9.203)	(9.203)
Otros	(804)	(804)	(875)	(875)
	(213.304)	(213.304)	(250.768)	(250.768)
Deterioro de valor y resultados en enajenaciones				
Resultado por enajenaciones y otras (Nota 10.2)	-	-	19	19
	-	-	19	19
Resultado financiero	(212.638)	(212.638)	(248.211)	(248.211)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" recoge al 31 de diciembre de 2024 un importe de 2.123 miles de euros relativos a la amortización total por condonación del préstamo sindicado proveniente de la sociedad filial absorbida Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U. indicada en las Notas 7 y 8.

18.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2025 se ha dotado una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 28.553 miles de euros (216.886 miles de euros durante 2024) y se corresponden con dotaciones que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 11).

Adicionalmente en el ejercicio 2025 se registró la reversión de deterioro de existencias por importe de 1.396 miles de euros (391 miles de euros durante 2024) (véase Nota 11).

19.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores, Liquidadores y el personal de alta dirección de la Sociedad de existir (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

19.1.1 Operaciones y saldos con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y se realizan en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han realizado operaciones con accionistas.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Miles de Euros	
		31.12.2025	31.12.2024
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	202	202

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y antiguo consejero BQ Finanzas, S.L.). Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento dentro de los 10 días naturales a aquel en el que se formalice el Acta de Replanteo de la primera de las edificaciones a promocionar en el complejo. Este importe no se encontraba provisionado a 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

19.1.2 Operaciones y saldos con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han realizado operaciones con administradores ni con directivos.

La Sociedad mantiene saldos pendientes de pago con los anteriores administradores al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por importe de 165 miles de euros correspondientes a retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas devengadas pero suspendidas de pago en el periodo previo a la declaración de concurso de acreedores.

19.1.3 Operaciones y saldos con personas, sociedades o entidades del Grupo

No existen saldos con sociedades y entidades del Grupo no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

El detalle de las transacciones con sociedades y entidades del Grupo no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	2025				2024			
	Prestaciones de Servicios		Financieros		Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Rafael Hoteles, S.A.U.	84	-	-	-	3.571	5	-	-
Total	84	-	-	-	3.571	5	-	-

Las operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

19.2 Retribuciones a los Liquidadores, Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de las remuneraciones y prestaciones a los Liquidadores y la Dirección correspondiente al ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2025	2024
Administradores Concursales / Liquidadores		
Retribución	743	984
	743	984
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	412	412
Primas de seguros de vida Directivos	7	5
	419	417

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Liquidadores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos Administradores o actuales Administradores Concursales Liquidadores.

20.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte Auditores S.L, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	
	2025	2024
Servicios de Auditoría	103	99
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	103	99

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal / Liquidación, por BDO Auditores, S.L. (véase Nota 19.2).

21.- Otra información

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
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1.349	985
Ratio de operaciones pagadas	22	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	4.129	3.653
	Miles de euros	
Total pagos realizados	2.058	2.904
Total pagos pendientes	982	1.040

Durante el ejercicio 2025 y 2024, el número total e importe que representan las facturas pagadas a proveedores por la Sociedad, detallando las que se han pagado en un período inferior al máximo establecido en la legislación en vigor, es el siguiente:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	1.600,55	2.276,56
Porcentaje sobre el total de pagos recibidos	77,77	78,39
Número de facturas	1.074	550
Porcentaje sobre el total de facturas	61,27%	66,99%

Los datos expuestos en los cuadros anteriores sobre pagos a proveedores hacen referencia a los que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores varios" del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo saldos concursales, proveedores de terrenos y solares, saldos pendientes de pago por derramas a juntas de compensación y saldos correspondientes a condenas judiciales en firme pendientes de pago. 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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el

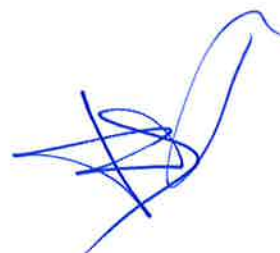
límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal. Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera de la Sociedad. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. El proceso concursal suspendió el pago a los proveedores cuyos saldos pendientes conforman la masa concursal, motivo por el cual se producen los incumplimientos del periodo medio de pago de los saldos incluidos en la masa pasiva del concurso de acreedores correspondientes a proveedores y acreedores.

22.- Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas de inmuebles en firme, por valor de 23.185 miles de euros de los cuales al cierre del ejercicio se habían recibido 12.193 miles de euros en concepto de anticipos.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.



Reyal Urbis, S.A, en liquidación

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

El ejercicio terminado con fecha 31 de diciembre de 2025 ha seguido marcado por un entorno geopolítico complejo, caracterizado por la persistencia del conflicto bélico derivado de la invasión de Ucrania por parte de Rusia y el posicionamiento de las principales economías occidentales en defensa de la integridad territorial de Ucrania. A esta situación se ha sumado la evolución del conflicto en la Franja de Gaza iniciado el 7 de octubre de 2023, cuya prolongación ha derivado en una grave crisis humanitaria. En este contexto se ha producido el reciente estallido de la guerra de EEUU e Israel con Irán, que está provocando una enorme inestabilidad en el escenario económico y geopolítico mundial por el cierre del estrecho de Ormuz. Este conjunto de factores ha generado un escenario de elevada incertidumbre económica y tensión diplomática a nivel global, configurando el entorno macroeconómico en el que Reyal Urbis, S.A., en liquidación, desarrolla su actividad

Situación de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación)

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la Sociedad la apertura de la fase de liquidación, por lo que el ejercicio 2018 fue el primero que la Sociedad completó encontrándose en situación de liquidación. Con fecha 6 de marzo de 2018 fue aprobado el Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales en octubre de 2017, si bien recogiendo parcialmente las alegaciones efectuadas por algunos acreedores, y la Sociedad inició su puesta en marcha y ejecución. Sin embargo, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó estimar la solicitud de suspensión efectuada por algunos acreedores de la Compañía y el 4 de febrero de 2019 notificó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados por dichos acreedores. Por tanto, la actividad de la Sociedad se limitó durante el resto del ejercicio 2019 al mantenimiento de sus activos y al desarrollo de la actividad de patrimonio en renta, así como al cumplimiento de sus obligaciones formales, contables y fiscales, hasta que con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación (véase Nota 2.9).

Tras recuperar la actividad en el último trimestre de 2020, durante los ejercicios posteriores, incluido 2025, la Sociedad ha desarrollado las gestiones requeridas para asegurar la correcta ejecución del Plan de Liquidación aprobado. Esto incluye la adaptación del procedimiento implementado a la modificación dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid según Auto del pasado 31 de mayo de 2023.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2025

El importe neto de la cifra de negocios alcanza los 42 millones de euros, importe muy superior al alcanzado en el ejercicio pasado, fruto principalmente del aumento de los ingresos por venta/adjudicación formalizados al amparo del Plan de Liquidación.

Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta ascienden casi a 356 miles de euros, (4 millones de euros del ejercicio anterior), motivado sin duda por minoración de los activos en explotación como consecuencia de las adjudicaciones realizadas.

La Sociedad presenta un resultado de explotación negativo de 33 millones de euros, comparado al resultado negativo de 145 millones en 2024. El resultado obtenido en 2025 incluye, aun así, dotaciones de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos de suelo a su valor liquidativo en el marco de las condiciones de venta establecidas en el Plan de Liquidación, al igual que en el ejercicio 2025, pero el resultado positivo en enajenaciones de inmovilizado ha sido menos relevante.

El gasto financiero neto asciende a 213 millones de euros, inferior al registrado el ejercicio anterior (251 millones de euros).

Perspectivas

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad continúa implementando el Plan de Liquidación.



Los Liquidadores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación macroeconómica, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Dadas las particularidades de la Sociedad, por su parte, espera que continúe realizándose el plan de liquidación mediante el proceso de subasta mencionado en la memoria, por lo que no se esperan impactos significativos por este aspecto.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2025 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo y la situación de liquidación de la sociedad matriz.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2025 y 2024.

Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Liquidadores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de traspasar las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 245.414 miles de euros.

Hechos posteriores

Véase Nota 22.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios excede los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2025. La entrada de la Sociedad en situación concursal, ahora en liquidación, hace que los plazos establecidos para la atención a los pagos post-concursales se alarguen al requerir de la autorización previa de la Administración Concursal. No obstante, por parte de la dirección y la propia Administración Concursal se procura agilizar lo máximo posible los plazos para así cumplir con la legislación vigente en esta materia (véase Nota 21).

Información sobre personal

En relación con el personal, se continúa trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores, con especial atención a las especiales recomendaciones surgidas a raíz de la crisis sanitaria mundial.



Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos, la memoria, así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por los administradores de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) en su reunión de 31 de marzo de 2026. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2025, estando extendidos en 69 hojas de papel ordinario (1 de balance de situación, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias, 1 de estado de flujos de efectivo, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 61 de la memoria, 2 del Informe de gestión y 1 de diligencia final) visadas todas por los Liquidadores de la Sociedad y firmada la diligencia final.

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2025 de Reyal Urbis, S.A., han sido formuladas por los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A.



Agencia Estatal de
Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert