

Aroca del Pinar SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas

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

Al accionista único de Aroca del Pinar SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Aroca del Pinar SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos sobre las cifras comparativas del ejercicio 2024 de la cuestión descrita en la sección de *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas 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, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, las cuales mantienen préstamos con entidades vinculadas que están remuneradas a distintos tipos de interés. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incluyó una salvedad debido a que durante la realización de nuestro trabajo no recibimos, y tampoco hemos recibido a fecha actual, por parte de los administradores de las sociedades dependientes la documentación requerida por la normativa fiscal, que soporte que dichas operaciones están siendo realizadas a precio de mercado y en consecuencia no pudimos concluir sobre el posible efecto, si existiera alguno, que este hecho pudiera tener sobre la valoración de las inversiones en empresas del grupo en las cuentas anuales del ejercicio 2024. Nuestra opinión sobre las cuentas anuales del periodo actual también es una opinión con salvedades debido al posible efecto de este hecho sobre la comparabilidad entre los datos del periodo actual y los del anterior.

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 abreviadas* 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 abreviadas 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 con salvedades.

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Tal como se detalla en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene registrados bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" activos por importe de 42.034 miles de euros.

Tal como se indica en la nota 4.2 de la memoria, la valoración de estos activos se realiza a 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 esperados de la inversión. 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. La estimación de los valores razonables y la identificación de plusvalías tácitas requieren un alto grado de juicio y de estimación, ya que ligeros cambios en las variables e hipótesis utilizadas pueden tener una incidencia significativa en la determinación de los valores razonables en relación con las inversiones en el patrimonio.

En consecuencia, el aspecto descrito en el párrafo anterior ha sido significativo en nuestra auditoría. En relación con el aspecto mencionado anteriormente, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación de determinados procedimientos tal como se expone a continuación:

- Hemos verificado que los administradores han aplicado los requerimientos establecidos en el marco de información financiera aplicable relativos al cálculo del valor recuperable de sus inversiones financieras.
- Dado que la actividad principal de las empresas participadas es la explotación de inmuebles en alquiler, hemos revisado el valor razonable derivado de las últimas valoraciones de dichos inmuebles realizadas por expertos independientes.
- Hemos recalculado el importe del deterioro de las participaciones registrado por los administradores de la Sociedad atendiendo a sus cálculos, y considerando las plusvalías latentes en el caso de haberlas.
- Hemos comprobado la competencia e independencia del experto valorador mediante la obtención de una confirmación por escrito y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos revisado la información revelada en las cuentas anuales abreviadas en relación con las inversiones en empresas del grupo.

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

Los administradores de la Sociedad son los responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 Sociedad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores de la Sociedad 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 administradores 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido 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 Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad, 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 abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia 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.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Beatriz Trimiño Armentia

ROAC nº 24317

29 de junio de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/17587

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		42.033.623,85	75.283.329,11
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p		42.033.623,85	75.283.329,11
Instrumentos de patrimonio	5	42.033.623,85	75.283.329,11
ACTIVO CORRIENTE		2.151.509,56	1.769.946,96
Existencias	5	106.156,63	98.496,68
Inversiones financieras		1.610.317,31	1.545.744,71
Otros activos financieros	5, 11.1	1.610.317,31	1.545.744,71
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		435.035,62	125.705,57
Tesorería	6	435.035,62	125.705,57
TOTAL ACTIVO		44.185.133,41	77.053.276,07

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		44.161.772,76	77.031.449,22
Fondos propios	7	44.161.772,76	77.031.449,22
Capital	7.1	5.000.187,76	5.000.187,76
(Resultado de ejercicios anteriores)		(5.284.017,51)	-
Otras aportaciones de socios	7.2	39.385.345,69	76.360.601,03
Reserva legal		1.000.037,55	1.000.037,55
Reserva voluntaria	7.3	(45.359,61)	(45.359,61)
Resultado del ejercicio	3	19.520.258,40	(5.284.017,51)
Dividendo a cuenta	7.4	(15.414.679,52)	-
PASIVO CORRIENTE		23.360,65	21.826,85
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		23.360,65	21.826,85
Proveedores	8	23.360,65	21.825,50
Otros acreedores	9	-	1,35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		44.185.133,41	77.053.276,07

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	22.584.257,23	-
Otros gastos de explotación	11.2	(131.486,69)	(163.127,03)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.3	(2.932.512,14)	(5.120.890,48)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		19.520.258,40	(5.284.017,51)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		19.520.258,40	(5.284.017,51)
Impuesto sobre beneficios	9.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	19.520.258,40	(5.284.017,51)

Las notas 1 a 14 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Aroca del Pinar SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad) con NIF A88278403, fue constituida el 17 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, como Sociedad de Responsabilidad Limitada, ante el notario Isabel Estape Tous, bajo número de su protocolo 5241. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.508, Folio 122, Sección 8ª, Hoja número M-684.877, inscripción 1ª. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Nanclares de Oca, 1B, 28022 de Madrid.

La Sociedad pertenecía en su constitución en un 100% a la sociedad Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), sociedad constituida y existente con arreglo a las leyes del Reino de España con N.I.F. español número B85478253. Mediante compraventa de participaciones, la sociedad Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal) transmitió el 100% de sus participaciones a la sociedad Heref V Sub Holding, S.à.r.l. (sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en Luxemburgo) el 21 de junio de 2019 mediante escritura otorgada en Madrid, ante notario Carlos de Prada Guaita, con número de su protocolo 986.

El ejercicio actual comprende el año natural.

Con fecha 26 de junio de 2020 la Sociedad modificó sus estatutos mediante escritura pública otorgada ante el notario Jose Blanco Losada, con numero de protocolo 2103. El objeto social de la Sociedad atendiendo al artículo 2 de sus estatutos sociales es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 26 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva mobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no dispone de personal asalariado.

Con fecha 1 de julio de 2019, se llevó a cabo la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima mediante escritura pública otorgada ante el notario Jose Blanco Losada con numero de su protocolo 3.196, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de julio de 2019.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 26 de junio de 2026 y se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene inscrita su condición de unipersonal, siendo su accionista único la sociedad Heref V Sub Holding, S.à.r.l. (sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en Luxemburgo).

El 5 de agosto de 2019 se presentó por parte de la Sociedad y su Accionista Único, escritos a la Dependencia de Gestión Tributaria de la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, para las comunicaciones de la opción de tributación por el Régimen Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El 5 de agosto de 2019 se optó por este régimen en Junta de Consignación de decisiones del Accionista Único de la Sociedad.

La Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI") establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Según el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado alternativo Euronext Access Paris desde el 17 de agosto de 2020 con el código ISIN ES0105486007.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

A 31 de diciembre de 2025, a juicio de los miembros del Consejo de Administración, la Sociedad cumple con todos los requisitos para ser SOCIMI.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Las SOCIMIs gozan de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

La Sociedad está integrada en el Grupo Harbert Management Corporation LLC cuya sociedad dominante es HEREF V SUB HOLDING, S.à.r.l. El domicilio social de HEREF V SUB HOLDING, S.à.r.l. está en Luxemburgo, siendo esta última sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. La sociedad dominante Aroca del Pinar SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) no ha formulado cuentas anuales consolidadas ya que si bien es cabecera de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y del artículo 6 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) se ha acogido a la dispensa del artículo 43.1 del Código de Comercio y al artículo 8 de las NOFCAC, por razón de tamaño.

Como se ha mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad tiene la consideración

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

de sociedad holding industrial de acuerdo al BOICAC N° 79/2009, consulta 2, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre de 16 de noviembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 febrero y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) siempre y cuando no sea incompatible con el Plan General de Contabilidad.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales abreviadas.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, siendo esta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.2 Imagen Fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el apartado anterior, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad presentan las cuentas anuales en forma abreviada.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 presente memoria abreviada.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua y considera que no existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro del valor de las inversiones en empresas del grupo

La valoración posterior de las inversiones en empresas del grupo se realiza a 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 esperados de la inversión. 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.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Cumplimiento de los requisitos para aplicar el Régimen SOCIMI

Con fecha efectiva 1 de enero de 2019, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2019 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. El 5 de agosto de 2019 se optó por este régimen en Junta de Consignación de decisiones del Accionista único de la Sociedad.

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, al que está acogida la Sociedad y las tres dependientes, con efectos desde el 1 de enero de 2019, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. Los miembros del Consejo de Administración realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación es que dichos requisitos son cumplidos al cierre del ejercicio y que serán cumplidos en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2025.

2.7 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

2.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único, así como la aprobada en las cuentas anuales abreviadas para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Base de Reparto		
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	19.520.258,40	(5.284.017,51)
TOTAL	19.520.258,40	(5.284.017,51)
Distribución		
Dividendos a cuenta (Nota 7.4)	15.414.679,52	-
Dividendos	4.105.578,88	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(5.284.017,51)
TOTAL	19.520.258,40	(5.284.017,51)
Total Base de Reparto=Total Distribución	19.520.258,40	(5.284.017,51)

Con fecha 30 de julio de 2024, la Sociedad repartió un dividendo a cuenta por importe de 1.400.000 euros, si bien, finalmente, como consecuencia de que el resultado obtenido por la Sociedad fue de pérdida, el importe íntegro del dividendo a cuenta se ha registrado como una cuenta a cobrar con el Socio Único (ver nota 5), tal y como se indica y con las condiciones establecidas en el acta celebrada el día 27 de junio de 2025.

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Existencias

Los anticipos a cuenta de existencias se reconocen inicialmente por su coste.

4.2. Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo 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.

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 abreviada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

b) Activos financieros a coste:

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo se detallan en el siguiente apartado.

(i) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integran por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a 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 esperados de la inversión. 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 el fondo de comercio, si lo hubiera).

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

4.4. Patrimonio neto

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el mercado alternativo Euronext Access Paris desde el 17 de agosto de 2020 bajo el código ISIN ES0105486007.

4.5. 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.

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 abreviado y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además,

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la re expresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.6. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las contingencias probables o ciertas de cualquier clase o naturaleza, originadas por reclamaciones, litigios en curso, garantías, indemnizaciones laborales u otras y reparaciones extraordinarias, se provisionarán de acuerdo con una estimación razonable de sus cuantías, siempre que estén fundamentadas.

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de estos en la memoria abreviada. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no resultan necesarias dotaciones adicionales a las registradas por la Sociedad al cierre del ejercicio por cualquiera de las situaciones anteriormente citadas.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

4.7 Impuestos corrientes y diferidos

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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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 neto.

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.

Régimen SOCIMI

Tal y como se menciona en la nota 2.6 de la presente memoria abreviada, en virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los no corrientes y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación, o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.9 Ingresos y gastos

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido fruto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas) se consideran como actividad ordinaria de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC publicada en el boletín número 79 del año 2009, consulta 2, por lo que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada bajo el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios". Igualmente, los deterioros derivados de inversiones en empresas del grupo se registran dentro del resultado de explotación.

4.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
(Expresada en Euros)**5. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 el detalle de los activos financieros es el siguiente:

	EUROS			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Largo plazo	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	42.033.623,85	-	75.283.329,11	-
Otro activos financieros	-	1.610.317,31	-	1.545.744,71
Total	42.033.623,85	1.610.317,31	75.283.329,11	1.545.744,71

A) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

	EUROS		EUROS	
	31/12/2025		31/12/2024	
	Largo plazo	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo
Participacion en Empresas del Grupo - Ballon	3.500	-	7.732.576,10	-
Participacion en Empresas del Grupo - Bilball	3.500	-	22.591.617,02	-
Participacion en Empresas del Grupo - Castellana Norte	42.026.623,85	-	44.959.135,99	-
Total	42.033.623,85	-	75.283.329,11	-

Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal):

El 21 de junio de 2019, la Sociedad adquirió 3.500 participaciones con valor nominal de 1,00 euro, es decir, el 100% del capital social de Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal). Dicha sociedad tiene como actividad principal el arrendamiento de un hipermercado y una estación de servicios sitos en Avda. Ballonti nº1, Portugalete. Ambos, forman parte del complejo Centro Comercial Ballonti. La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Nanclares de Oca, 1B. 28022 de Madrid.

Con fecha 23 de julio de 2019, la Sociedad decidió realizar una aportación de socios por importe de 8.383.412,33 euros a la sociedad Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el ejercicio 2023 se recibieron dividendos a cuenta de Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 1.026.293,00 euros, superiores al resultado del ejercicio 2023 de dicha sociedad. El exceso del dividendo recibido sobre el resultado supuso un ajuste en el valor de la inversión en esta sociedad por importe de 454.336,23 euros, por lo que a 31 de diciembre de 2023 el valor de las participaciones en Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) ascendió a 7.932.576,10 euros.

En el ejercicio 2024 se recibieron dividendos a cuenta de Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 200.000,00 euros, superiores al resultado del ejercicio 2024 de dicha sociedad. La sociedad con fecha 30 de junio de 2025 mediante acta de decisiones realiza una disminución de aportación de socios por el exceso del dividendo a cuenta del ejercicio 2024, 200.000,00 euros que supone una disminución el coste de en libros de esta inversión como una disminución de las aportaciones de socios.

Con fecha 8 de julio de 2025, la sociedad procede a dar de baja las participaciones de Ballon, por un importe de 7.729.076,10 euros, generándose unos ingresos por participaciones en empresas de grupo, por importe de 454.336,23 euros. El valor de las participaciones en Ballon Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2025 es de 3.500 euros (ascendía a 7.732.576,10 euros a 31 de diciembre de 2024). Esta ganancia se produce debido a la diferencia entre el valor en libros de las participaciones de Ballon (7.729.076,10 euros) y la devolución de las aportaciones, por un importe de 8.183.412,33 euros.

Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal):

El 21 de junio de 2019, la Sociedad adquirió 3.500 participaciones con valor nominal de 1,00 euros, es decir, el 100% del capital social de Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) La entidad tiene como

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

actividad principal el arrendamiento de galería comercial sita en Avda. Ballonti nº1, Portugalete. Ambos, forman parte del complejo Centro Comercial Ballonti. La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Nanclares de Oca, 1B. 28022 de Madrid.

Con fecha 23 de julio de 2019, la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 25.024.751,42 euros.

En el ejercicio 2023 se recibieron dividendos a cuenta de Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 2.644.399 euros, superiores al resultado obtenido del ejercicio 2023 de dicha sociedad. El exceso del dividendo recibido sobre el resultado supuso un ajuste en el valor de la inversión en esta sociedad por importe de 1.236.634,40 euros, por lo que a 31 de diciembre de 2023 el valor de las participaciones en Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) ascendió a 23.791.617,02 euros.

A 31 de diciembre de 2024 el valor de las participaciones en Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) sufrió variaciones debido de nuevo al exceso de dividendos a cuenta recibidos por importe de 1.200.000,00 euros, superiores al resultado del ejercicio 2024 de dicha sociedad. La sociedad con fecha 27 de junio de 2025 mediante acta de decisiones realiza una disminución de aportación de socios por el exceso del dividendo a cuenta del ejercicio 2024, por importe de 1.200.000,00 euros que supone una disminución el coste de en libros de esta inversión como una disminución de las aportaciones de socios.

A 31 de diciembre de 2024 el valor de las participaciones en Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) ascendía a 22.591.617,02 euros.

A cierre de 31 de diciembre de 2024, las participaciones sobre Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) se encontraban pignoradas como garantía del préstamo hipotecario que estas tenían concedido por CaixaBank, S.A. de fecha 24 de abril de 2024. (Ver nota 12). Ambas subsidiarias han sido dadas de baja durante 2025 y, como consecuencia, se ha procedido al desconocimiento de las participaciones, quedando sin vigencia, por tanto, la garantía (Ver nota 12).

Con fecha 8 de julio de 2025, la sociedad procede a dar de baja las participaciones de Bilball, por importe de 22.588.117,02 euros, generándose unos ingresos por participaciones en empresas del Grupo, por importe de 1.236.634,40 euros. El valor de las participaciones en Bilball Centre Investments, S.L. a 31 de diciembre de 2025 es de 3.500 euros (ascendía a 22.591.617,02 euros a 31 de diciembre de 2024). Esta ganancia a 31 de diciembre de 2025 se produce debido a la diferencia entre el valor en libros de las participaciones de Bilball (22.588.117,02 euros) y la devolución de las aportaciones, por un importe de 23.824.751,42 euros.

Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal):

El 28 de enero de 2020, la Sociedad adquirió 3.000 participaciones con valor nominal de 1,00 euros, es decir, el 100% del capital social de Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) La entidad tiene como actividad principal el arrendamiento de un parque empresarial sito en C/ Isabel Colbrand, 22, 28050, Madrid, adquirido el 19 de febrero de 2020. La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Nanclares de Oca, 1B. 28022 de Madrid.

Con fecha 3 de febrero de 2020, la Sociedad decidió llevar a cabo una aportación de socios de 1.000,00 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2020 la Sociedad decidió llevar a cabo una aportación de socios de 39.330.512,00 euros.

A 31 de diciembre de 2022 el valor de la participación en Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) sufrió variaciones por el dividendo del ejercicio 2021 traspasado como aportación de socios, y por tanto, como valor de la inversión por 3.264.778,51 euros, ascendiendo a 42.599.290,51 euros.

A 31 de diciembre de 2023 el valor de la participación en Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) sufrió variaciones por el dividendo del ejercicio 2022 traspasado como aportación de socios, y por tanto, como valor de la inversión por 5.980.735,96 euros, ascendiendo a 48.580.026,47 euros.

En el ejercicio 2024, con motivo de que Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) tuvo pérdidas y, por ende, con la finalidad de dotarla de liquidez y reforzar sus fondos propios, la Sociedad decide realizar una aportación dineraria de 1.500.000,00 euros. Al cierre del 2025, la Sociedad a tenor de las valoraciones de los activos inmobiliarios de esta participada se registró un deterioro en la participación por importe de 2.932.512,14 euros (5.120.890,48 euros a 31 de diciembre de 2024), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el valor de las participaciones en Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) asciende a 42.026.623,85 euros (44.959.135,99 euros a 31 de diciembre de 2024).

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

La Sociedad a cierre de cada ejercicio, compara el valor neto contable de las inversiones en cada una de sus sociedades participadas con los fondos propios de las mismas a cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad, comprueba que existen indicios de deterioro de las participaciones para la sociedad participada Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal), considerando sus fondos propios y las plusvalías latentes asociadas a sus inversiones.

En el análisis realizado para el valor de las participaciones de su sociedad participada Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal), la Sociedad detecta que las plusvalías tácitas derivadas de las inversiones de su sociedad participada no cubren la diferencia entre el valor neto contable de la inversión y los fondos propios de Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal).

El detalle al cierre del ejercicio 2025 de los fondos propios de las entidades participadas es el siguiente:

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Sociedad	Participación	Coste	Capital	Reserva Legal	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Fondos Propios
Ballon Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%	-	3.500,00	700,00	(477.386,99)	(444.478,97)	-	932.499,04	-	14.833,08
Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%	-	3.500,00	700,00	(1.504.446,20)	(253.725,58)	-	22.631.201,06	(20.828.714,00)	48.515,28
Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)	100%	2.029.624,66	3.000,00	600,00	752.317,97	(8.782.031,29)	50.077.026,47	(1.465.006,95)	-	40.585.906,20

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

La Sociedad registra, a 31 de diciembre de 2025, un deterioro sobre las participaciones de Castellana Norte Investments, S.L. por importe de 2.932.512,14 euros (a 31 de diciembre de 2024, reflejó un deterioro sobre las participaciones de Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 5.120.890,48 euros), atendiendo a lo dispuesto en la Norma de registro y valoración 9ª del Plan General de Contabilidad, calculado sobre el patrimonio neto de la sociedad más las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios derivado de una valoración de un experto independiente.

La Sociedad calcula la plusvalía latente comparando el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con la valoración realizada por un experto independiente de las mismas a 31 de diciembre de 2025.

	VNC	Fondos Propios	Plusvalia latente	Deterioro
Castellana Norte Investments SOCIMI, S.L.	44.959.135,99	38.825.889,87	3.200.733,98	2.932.512,14
Bilball Centre Investments SOCIMI, S.L:	3.500	716.334,04	-	-
Ballon Investments S.L.	3.500	14.833,08	-	-

B) Otros activos financieros

A 31 de diciembre de 2025, se recoge principalmente una cuenta corriente con empresas del grupo con el accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l. por importe de 1.558.478,81 euros (1.493.906,21 euros a 31 de diciembre de 2024), con la entidad Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 50.520,00 euros (50.520,00 euros a 31 de diciembre de 2024) y con la entidad Bilball Centre Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe de 1.318,50 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2024). (nota 10.1).

El importe total de activos financieros asciende a 1.610.317,31 a 31 de diciembre de 2025 (1.545.744,71 euros al 31 de diciembre de 2024), motivado por los intereses de deuda a corto plazo con HEREF, por importe de 64.572,60 euros.

C) Existencias

El importe de 106.156,63 euros (98.496,68 euros a 31 de diciembre de 2024), se corresponde con los anticipos a proveedores registrados.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	435.035,62	125.705,57
Total	435.035,62	125.705,57

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no existen restricciones a la disposición de estos saldos.

7. PATRIMONIO NETO

7.1. Capital Social

Con fecha 17 de diciembre de 2018 se constituye la Sociedad con un capital inicial de 3.500,00 euros, dividido en 3.500 participaciones sociales indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente asumidas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la uno a la tres mil quinientas, ambas inclusive.

Con fecha 1 de junio de 2019, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l., adquiere el 100% de las participaciones a la sociedad Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

Con fecha 26 de julio de 2019, el por aquel entonces socio único adoptó la decisión de transformar la Sociedad en sociedad anónima. Para ello, aumenta el capital social en 59.687,76 euros.

Con fecha 26 de julio de 2019, el accionista único adoptó la decisión de aumentar el capital social de la Sociedad que estaba fijado en la cuantía de 63.187,76 euros mediante la creación de nuevas acciones, hasta la cifra de 5.000.187,76 euros, es decir, aumentar el capital social de la Sociedad en 4.937.000,00 euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el accionista único de la Sociedad es el siguiente:

Socio	Número acciones	Numeración	% Capital Social
HEREF V Sub Holding, S.à.r.l	5.000.187	1 a 5.000.187	100%
TOTAL	5.000.187	1 a 5.000.187	100%

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el mercado alternativo Euronext Access Paris desde el 17 de agosto de 2020.

7.2. Otras aportaciones de Socios

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad recibió una aportación dineraria de su Accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l, por importe de 28.631.237,83 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2020, la Sociedad recibió una aportación dineraria de su Accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l, por importe de 39.372.512,00 euros.

Con fecha 26 de junio de 2023, la Sociedad recibió una aportación dineraria de su Accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l. por importe de 3.796.851,20 euros.

A 31 de diciembre de 2023, las aportaciones de socios en la Sociedad ascendían a 71.800.601,03 euros (68.003.749,83 euros a 31 de diciembre de 2022).

La Sociedad en el ejercicio 2023 tuvo un resultado positivo de 7.812.637,05 euros de los cuales 3.060.000,00 euros se corresponden con aportaciones de socios mediante el acta de fecha 16 de julio de 2024. El resto, se distribuyeron de la siguiente forma: 3.670.692,00 como dividendo a cuenta en el ejercicio 2023 y el resto 1.081.945,05 euros fueron pagados por transferencia bancaria.

Con fecha 16 de julio de 2024, la Sociedad recibió una aportación de socios de su Accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l. por importe de 3.060.000,00 euros. Esta aportación no fue una aportación dineraria, si no que se compensaron parte de los dividendos a distribuir del resultado del ejercicio 2023 aumentando las aportaciones de socios.

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Sociedad recibió una aportación dineraria de su accionista único, HEREF V Sub Holding, S.à.r.l. por importe de 1.500.000,00 euros.

Con fecha 11 de julio de 2025, el socio único decide restituir a su favor 36.975.255,34 € en concepto de devolución de aportación dineraria de socios.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025, las aportaciones de socios en la Sociedad ascienden a 39.385.345,69 euros (76.360.601,03 euros a 31 de diciembre de 2024).

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

7.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

a) Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal se encuentra constituida en su totalidad por importe de 1.000.037,55 euros.

b) Reservas voluntarias

De acuerdo con la norma 9ª de registro y valoración recogida en el Plan General Contable, los gastos asociados a la constitución de las sociedades deben registrarse contra el patrimonio neto como una variación de fondos propios.

7.4. Dividendos

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
(Expresada en Euros)

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

(Euros)		8 de julio 2025
Tesorería disponible a 08/07/2025		32.057.064,76
Tesorería disponible antes del pago del dividendo a cuenta		32.057.064,76
Dividendo a cuenta a pagar		(15.414.679,52)
Previsión de liquidez después del pago del dividendo a cuenta		16.642.385,24
Previsión de cobros hasta 31 de diciembre de 2025		22.322.466,45
Previsión de pagos hasta 31 de diciembre de 2025		(33.287.301,57)
Previsión de liquidez al 8 de julio 2025		5.677.550,12
Resultado antes de impuestos al 8 de julio 2025		20.744.056,64
Resultado estimado que se destinará a reserva legal		45.359,61
Resultado estimado que se destinará a otras reservas obligatorias por ley o estatutos		0,00
Resultado estimado que se destinará a reserva voluntaria		0,00
Resultado estimado que se destinará a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		5.284.017,51
Previsión Gasto impuesto de sociedades		0,00

8. Pasivos financieros

Al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 el detalle de los pasivos financieros a coste amortizado es el siguiente:

	EUROS			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Largo plazo	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo
Proveedores	-	23.360,65	-	21.825,50
Total	-	23.360,65	-	21.825,50

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1. Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales correspondientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos	-	1,35
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	1,35
Hacienda Pública Acreedora por IRNR	-	-

9.2 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto sobre Sociedades		
Resultado antes de impuestos	19.520.258,40	(5.284.017,51)
Diferencias:	-	-
Base imponible previa	19.520.258,40	(5.284.017,51)
BINS	-	-
Cuota 0%	-	-
Cuota liquida	-	-
Pagos fraccionados	-	-
A ingresar/(devolver)	-	-

Las diferencias permanentes incluyen los ingresos por dividendos obtenidos en los ejercicios 2025 y 2024.

De acuerdo con la ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta medida la ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades queda gravada a un tipo de gravamen del 0%.

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. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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 presentes cuentas anuales abreviadas.

10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

10.1 Saldos al cierre con partes vinculadas

	31/12/2025	31/12/2024
Deudores	1.610.317,31	1.545.744,71
Crédito con HEREF V Sub Holding, S.à.r.l.	1.493.906,21	1.493.906,21
Intereses deudas HEREF V Sub Holding, S.à.r.l.	64.572,60	-
Saldo pendiente con Castellana Norte	50.520,00	50.520,00
Otros deudores	1.318,50	1.318,50
Total a corto plazo	1.610.317,31	1.545.744,71

10.2. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2025 corresponden, por una parte, a los ingresos obtenidos por dividendos recibidos de la sociedad dependiente Bilball Centre Investments, S.L.U., en la que la Sociedad ostenta el 100% de la participación, por importe de 20.828.714,00 euros, correspondientes a un dividendo a cuenta y, por otra, a los ingresos financieros devengados frente a Herf V, entidad dominante y Accionista Único de la Sociedad, por importe de 64.572,60 euros, derivados del derecho de cobro registrado frente a dicha entidad como consecuencia de la restitución del exceso de dividendo a cuenta distribuido el 30 de julio de 2024. Dicho crédito devenga intereses al 3,25% anual.

Por otro lado, tal y como se menciona en la nota 5, se han generado ingresos por participaciones en empresas del Grupo, por importe de 1.683.970,63 euros (450.836,23 por el exceso de devolución de aportación de Ballon Investments, S.L.U. y 1.233.134,40 euros de Bilball Centre Investments, S.L.U.).

Durante el ejercicio 2024, las transacciones con partes vinculadas correspondieron al dividendo a cuenta distribuido a Herf V, entidad dominante y Accionista Único de la Sociedad, por importe de 1.400.000,00 euros. Como consecuencia de haber resultado insuficiente el beneficio finalmente obtenido por la Sociedad, dicho importe fue registrado al cierre del ejercicio como un derecho de cobro frente al Accionista Único, en los términos recogidos en el acta de fecha 27 de junio de 2025. Este crédito devenga intereses desde la fecha de pago del dividendo, al tipo anual del 3,25%.

10.3 Administradores y alta dirección

Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección.

A 31 de diciembre del 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad no tiene empleados por lo que la alta dirección la ejercen los miembros del Consejo de Administración.

De la misma forma, a 31 diciembre de 2025 y 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores de la Sociedad:

Los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad no tienen ningún asunto sobre el que informar en relación con los deberes de lealtad, de evitar situaciones de conflicto de interés y de no competir con el Grupo, conforme a lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, los administradores de la Sociedad no están afectados por ninguna situación de conflicto sobre la que deban informar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

La inclusión de la anterior información en la memoria de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad responde al análisis realizado de las comunicaciones recibidas de los Administradores de la Sociedad atendiendo a la interpretación teleológica de los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Al cierre de este ejercicio, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres (dos hombres y una mujer al cierre del ejercicio anterior).

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos participaciones en Emp. Grupo	22.519.684,63	-
Ingresos intereses Emp. Grupo Heref	64.572,60	-
Total	22.584.257,23	-

Bajo el epígrafe de ingresos participaciones en Empresas de Grupo, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad refleja el dividendo recibida de Bilball, por importe de 20.828.714 euros, recibidos el 11 de julio de 2025, además de un ingreso por las participaciones en Bilball y Ballon, por 3.500 euros cada una. A 31 de diciembre de 2024 los ingresos por participaciones en Empresas del Grupo ascendían a 0 euros.

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada devengados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Servicios legales	1.621,71	157,01
Advisory fees	4.000,00	4.000,00
Servicios contables	45.585,84	42.942,90
Servicios profesionales	54.406,15	63.886,08
Servicios bancarios y similares	872,99	2.141,04
Otros gastos	25.000,00	50.000,00
Total	131.486,69	163.127,03

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene empleados por lo que no se incluye información alguna sobre el número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio.

11.3 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El resultado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 reflejaba una pérdida de 2.932.512,14 euros (5.120.890,48 euros a 31 de diciembre de 2024), fruto del deterioro de la participación de la Sociedad participada Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal).

12. PASIVOS CONTINGENTES Y GARANTÍAS

La Sociedad no dispone de pasivos contingentes ni sujetos a garantías.

13. INFORMACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En cumplimiento con la Orden Ministerial de 28 de enero de 2009 (BOE 10 de febrero de 2009) y Resolución de 6 de abril de 2010 (BOE 7 de abril de 2010), en cuanto a la emisión sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero, se declara expresamente que no existen partidas de naturaleza medioambiental, y concretamente de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

MEMORIA ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, con posterioridad al cierre del ejercicio no se han puesto de manifiesto ningún hecho que pueda afectar a las presentes cuentas anuales abreviadas.

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, persisten diversas tensiones y conflictos geopolíticos a nivel internacional (incluyendo, entre otros, los conflictos en Ucrania y Oriente Medio, así como tensiones comerciales globales), que continúan generando volatilidad en los mercados financieros, en los tipos de interés y en determinadas variables macroeconómicas.

En el caso específico del sector inmobiliario, estas circunstancias pueden afectar, entre otros aspectos, a las tasas de descuento y capitalización utilizadas en la valoración de los activos, a la evolución de los costes de financiación, así como a la demanda de activos inmobiliarios y a la capacidad de los arrendatarios para cumplir con sus obligaciones contractuales.

La Sociedad ha evaluado los posibles impactos derivados de esta situación sobre el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, sus ingresos por arrendamiento y su estructura de financiación, sin haberse identificado, a la fecha de formulación, efectos significativos adicionales a los ya reflejados en las presentes cuentas anuales.

No obstante, dada la incertidumbre inherente a la evolución de estos factores, no es posible descartar que futuros acontecimientos puedan tener un impacto relevante en la actividad, resultados y situación financiera de la Sociedad. La Dirección continúa monitorizando de forma continua estos riesgos con el fin de adoptar, en su caso, las medidas oportunas.

Anexo I

Información relativa a la Sociedad AROCA DEL PINAR, S.A, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021, de 9 de julio:

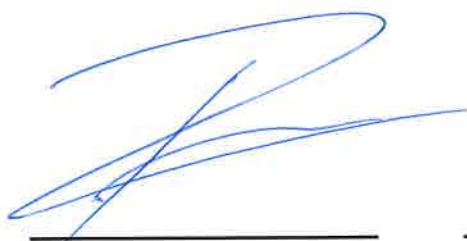
Descripción	31/12/2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica La Sociedad distribuyó 1.400.000,00 euros como dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2024. A cierre de 2024, la sociedad detecta un exceso de dividendos y muestra un activo con su accionista único. La Sociedad distribuyó 3.670.962,00 euros como dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2023 y 4.141.945,05 euros como dividendos La Sociedad distribuyó 5.579.272,37 euros como dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2022 y 3.147.863,18 euros como dividendos La Sociedad distribuyó 1.498.709,79 euros como dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2021 y 185.491,65 euros como dividendos
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	El 30 de julio de 2024 la Sociedad ha distribuido 1.400.000,00 euros como dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2024. A cierre de 2024, la sociedad detecta un exceso de dividendos y muestra un activo con su accionista único por este importe.

	Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad distribuyó 3.670.692 euros en concepto de dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2023. Con fecha 16 de julio de 2024 se reparten 3.400.000 euros como dividendos con cargo a la cuenta 118 de aportación de socios y 741.945,05 euros como dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2023. Con fecha 6 de junio de 2022, la Sociedad repartió 5.579.272,37 euros como dividendos a cuenta con cargo del ejercicio. Con fecha 23 de junio de 2023, la Sociedad repartió 3.147.863,18 euros a dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2022. El 7 de junio de 2022, la Sociedad distribuyó 185.491,65 euros de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2021. El 4 de agosto de 2021, el 27 de julio de 2021 y el 4 de octubre de 2021, la Sociedad distribuyó 943.619,79 euros y 555.090,00 euros, respectivamente, como dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2021.
f) Fecha de adquisición/enajenación de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Con fecha 21 de junio de 2019, la sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de Ballon Investment, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Bilball Centre Investment, S.L.(Sociedad Unipersonal) y con fecha 28 de enero de 2020, adquirió el 100% de las participaciones de Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Participaciones en Ballon Investment, S.L. (Sociedad Unipersonal), Bilball Centre Investment, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Castellana Norte Investments, S.L. (Sociedad Unipersonal), del 100%.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

De acuerdo a la legislación y normativa mercantil vigente y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 44 del Código de Comercio, el Consejo de Administración de la Sociedad AROCA DEL PINAR SOCIMI, S.A. en fecha 29 de junio de 2026 proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 29 de junio de 2026



D. Roque Rotaeché Ozores
Consejero



D. Enrique Ascarrio
Consejero



Dña. Rima Yousfán Moreno
Presidenta y Consejera