

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ORION RENTAL SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración del inmovilizado material

Descripción La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance a 31 de diciembre de 2025 activos en curso de construcción por importe de 18.892.666,49 euros, que representan el 83% del total Activo.

La Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos materiales pudiera estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración del inmovilizado material con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte de los expertos independientes como por parte de la Dirección de la Sociedad que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas.

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración del inmovilizado material, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 4.2, 4.4 y 6 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inmovilizado material", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.

- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dichos expertos a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la 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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Patricia Afonso Gómez
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 20525)

18 de mayo de 2026

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025



ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'D' followed by a vertical stroke.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		18.893.472,50	11.788.591,61
Inmovilizado intangible	5	806,01	988,53
Aplicaciones informáticas		806,01	988,53
Inmovilizado material	6	18.892.666,49	11.787.603,08
Inmovilizado en curso y anticipos		18.892.666,49	11.787.603,08
ACTIVO CORRIENTE		3.763.524,07	1.735.467,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	1.137.456,28
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	-	1.137.456,28
Inversiones financieras a corto plazo		3.628.407,45	-
Créditos a empresas	7	3.628.407,45	-
Periodificaciones a corto plazo		25.383,27	25.386,69
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	109.733,35	572.624,70
Tesorería		109.733,35	572.624,70
TOTAL ACTIVO		22.656.996,57	13.524.059,28

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		12.335.910,56	10.910.546,83
FONDOS PROPIOS		12.335.910,56	10.910.546,83
Capital		10.000.000,00	10.000.000,00
Capital escriturado	9.1	10.000.000,00	10.000.000,00
Prima de emisión	9.2	1.509.615,86	1.509.615,86
Reservas		(6.189,48)	(6.189,48)
Otras reservas	9.3	(6.189,48)	(6.189,48)
Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(592.879,55)	(34.368,80)
Resultado del ejercicio	3	1.425.363,73	(558.510,75)
PASIVO NO CORRIENTE		6.295.800,01	1.296.779,09
Deudas a largo plazo	10	6.295.800,01	1.296.779,09
Otros pasivos financieros		6.295.800,01	1.296.779,09
PASIVO CORRIENTE		4.025.286,00	1.316.733,36
Deudas a corto plazo		1.038.369,15	1.038.369,15
Otros pasivos financieros	10	1.038.369,15	1.038.369,15
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.986.916,85	278.364,21
Proveedores	10	16.223,37	40.037,54
Proveedores empresas vinculadas	10	1.887.352,54	191.869,79
Acreedores varios	10	145.671,53	-
Pasivos por impuesto corriente	11	689.718,82	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	247.950,59	46.456,88
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		22.656.996,57	13.524.059,28



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros ingresos de explotación		-	992,26
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	992,26
Gastos de personal	13.1	(30.649,31)	(22.285,60)
Sueldos, salarios y asimilados		(23.362,23)	(16.866,36)
Cargas sociales		(7.287,08)	(5.419,24)
Otros gastos de explotación		(480.002,95)	(537.319,00)
Servicios exteriores	13.2	(453.373,69)	(537.268,99)
Tributos	13.2	(26.629,26)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13.2	-	(50,01)
Amortización del inmovilizado	5	(182,52)	(106,47)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	2.758.875,28	-
Resultados por enajenaciones y otras		2.758.875,28	-
Otros resultados		(6.756,12)	207,79
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.241.284,38	(558.511,02)
Ingresos financieros		0,98	0,27
De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,98	0,27
De terceros		0,98	0,27
Gastos financieros	13.3	(126.202,81)	-
Por deudas con terceros		(126.202,81)	-
RESULTADO FINANCIERO		(126.201,83)	0,27
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.115.082,55	(558.510,75)
Impuesto sobre beneficios	11.1	(689.718,82)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.425.363,73	(558.510,75)



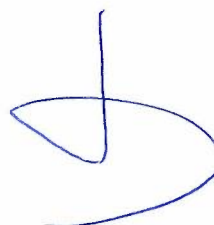
ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Estado total de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en euros)

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

	Notas	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		1.425.363,73	(558.510,75)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.425.363,73	(558.510,75)

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

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.2)	Reservas (Nota 9.3)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.3)	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	6.948.421,00	472.079,00	(3.641,41)	-	(34.368,80)	7.382.489,79
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(558.510,75)	(558.510,75)
Operaciones con socios o propietarios Aumentos de capital (Nota 9.1, 9.2 y 9.3)	3.051.579,00	1.037.536,86	(2.548,07)	-	-	4.086.567,79
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(34.368,80)	34.368,80	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	10.000.000,00	1.509.615,86	(6.189,48)	(34.368,80)	(558.510,75)	10.910.546,83
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.425.363,73	1.425.363,73
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(558.510,75)	558.510,75	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	10.000.000,00	1.509.615,86	(6.189,48)	(592.879,55)	1.425.363,73	12.335.910,56



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.115.082,55	(558.510,75)
Ajustes del resultado		(2.632.490,93)	156,48
Amortización del inmovilizado	5	182,52	106,47
Correcciones valorativas por deterioro	13.2	-	50,01
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	6	(2.758.875,28)	-
Ingresos financieros		(0,98)	-
Gastos financieros	13.3	126.202,81	-
Cambios en el capital corriente		59.923,73	(93.572,92)
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	(301,36)
Otros activos corrientes		99.292,12	(25.386,69)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(39.368,39)	(67.884,87)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(71.150,90)	-
Pagos de intereses		(71.150,90)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(528.635,55)	(651.927,19)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(6.041.740,38)	(4.980.398,13)
Inmovilizado intangible		-	(1.095,00)
Inmovilizado material		(6.041.740,38)	(4.979.303,13)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(6.041.740,38)	(4.980.398,13)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.038.167,58	4.089.115,86
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	-	4.089.115,86
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.038.167,58	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.069.317,00	1.296.779,09
Emisión		5.069.317,00	1.541.527,18
Otras deudas		5.069.317,00	1.541.527,18
Devolución y amortización de		-	(244.748,09)
Otras deudas		-	(244.748,09)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		6.107.484,58	5.385.894,95
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(462.891,35)	(246.430,37)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	572.624,70	819.055,07
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	109.733,35	572.624,70
		(462.891,35)	(246.430,37)

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

ORION RENTAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle León y Castillo, número 421, 5º planta, letra A de Las Palmas de Gran Canaria que se constituyó el 16 de junio de 2023.

Con la misma fecha, la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- a. 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 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.
- b. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas 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 beneficios.
- c. La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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, o la norma que la sustituya en el futuro.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva,
- e. La realización de actividades accesorias a las anteriores, (incluye, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

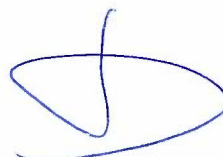
Las actividades enumeradas podrán desarrollarse, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto social idéntico o análogo.

La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley 11/2009 o la normativa que la sustituya en el futuro.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad.

La Sociedad inició su actividad en el ejercicio 2023, habiendo adquirido inmuebles para su rehabilitación y posterior arrendamiento en la isla de Tenerife, Comunidad autónoma de Canarias.

El 16 de febrero de 2024, la Sociedad suscribió un Contrato de Dirección Estratégica y de Gestión de activos con AGM Canary Asset Management, S.L., en el que la Sociedad nombra con carácter exclusivo a AGM Canary Asset Management, S.L. como gestor estratégico de la Sociedad, incluyendo la dirección estratégica y la gestión integral de los activos inmobiliarios de cualquier naturaleza en los que invierta directa o indirectamente, que acepta prestar los servicios de conformidad con la estrategia de inversión, el plan de negocio y el presupuesto de la Sociedad.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AGM Canary Asset Management, S.L. tiene derecho a percibir las siguientes comisiones por la prestación de sus servicios:

- "Comisión de estructuración y dirección estratégica", como contraprestación por los servicios de estructuración, gestión estratégica y de property management.
- "Comisión por la gestión de proyectos (Project management) de la sociedad", incluye la contraprestación por los servicios de Project management relacionados con los servicios de control y seguimiento de las actividades de la construcción y promoción delegada de los activos hasta su efectiva puesta en operación.
- "Comisión por la gestión y administración de la Sociedad", incluye la contraprestación por los servicios de administración y finanzas, legales y servicios de asistencia para el buen gobierno.
- "Comisión por la Gestión y Administración de Activos (Asset Management)", incluye la contraprestación por los servicios de gestión de la comercialización del alquiler de las viviendas, gestión y mantenimiento y control, gestión de cobros de rentas y gastos, etc.

Con fecha 27 de junio de 2025 se aprueba por el Consejo de Administración la ampliación del ámbito objetivo del Contrato de Dirección Estratégica y de Gestión de Activos de 16 de febrero de 2024 entre la Sociedad y la entidad gestora AGM Canary Asset Management, S.L., para incluir los servicios de comercialización de alquileres y los servicios de comercialización de venta de las unidades incluidas en los citados edificios.

Este contrato tiene una duración de 10 años, prorrogables por periodos de 5 años si las dos partes están de acuerdo.

Con fecha 29 de noviembre de 2024 la Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado de European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., en adelante, Portfolio Stock Exchange, procediendo a dar de alta el registro y admisión de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

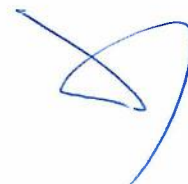
La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1. Régimen SOCIMI

El 28 de julio de 2023 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2025, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En consecuencia, la Sociedad procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2023.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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.

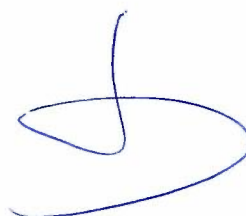
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances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

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.

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

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. 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.
 - c) 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.

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



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2021, establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la Sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
3. 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.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

4. La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
5. El resto de la normativa contable española que resulte aplicable.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.2. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

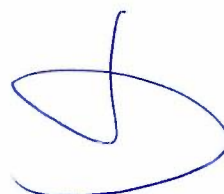
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Valoración y deterioro del inmovilizado material

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad solicitan valoraciones del inmovilizado material, las cuales se basan en los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad periódicamente utilizará terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar, desde su constitución, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 28 de julio de 2023.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben 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. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

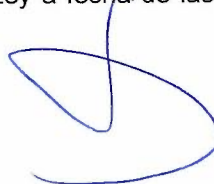
Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de 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.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 esta 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 de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficios)	1.425.363,73
	1.425.363,73
Aplicación	
A reserva legal	142.536,37
A dividendos	1.026.261,88
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	256.565,48
	1.425.363,73

3.1 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:

- 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 la Ley 11/2009.
- 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. 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.
- 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, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 6 años.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

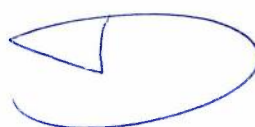
Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente de este, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor razonable de todos sus activos inmobiliarios al cierre del ejercicio.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

Los activos en curso de construcción destinados al alquiler o con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados traspasándose de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

4.4. 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 pueda estar deteriorado y, si existen indicios, 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. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

4.5. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6. Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.7. Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

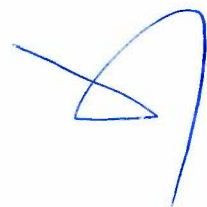
Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado.

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

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas 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 deba atribuirse a los partícipes no gestores.

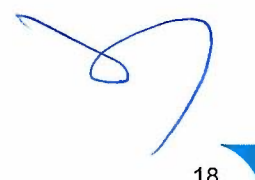
Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger 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.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago "bullet" de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda ("intercambio de deuda").
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento ("modificación de deuda").

En estos casos de "intercambio de deuda" o de "modificación de deuda" con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- el valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- el nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- también se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- el pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

4.9. Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

4.10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.11. Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.12. Impuestos sobre beneficios

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

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

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

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2025 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, se establecen dos tipos de gravámenes especiales cuando concurren una serie de circunstancias:

- Tipo de gravamen especial del 19%. Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI aplicará un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.
- Tipo de gravamen especial del 15%. Introducido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, se aplicará este tipo de gravamen especial sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente.

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 la Sociedad 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, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

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 de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.13. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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 anteriores 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. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

4.14. Ingresos y gastos

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

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

4.15. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.16. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.




ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2025			
Coste			
Aplicaciones informáticas	1.095,00	-	1.095,00
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(106,47)	(182,52)	(288,99)
Valor neto contable	988,53		806,01
Ejercicio 2024			
Coste			
Aplicaciones informáticas	-	1.095,00	1.095,00
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	-	(106,47)	(106,47)
Valor neto contable	-		988,53

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2024 se correspondían con la licencia del programa informático de la Sociedad.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste				
Inmovilizado en curso	11.787.603,08	7.737.223,13	(632.159,72)	18.892.666,49
Valor neto contable	11.787.603,08			18.892.666,49
Ejercicio 2024				
Coste				
Inmovilizado en curso	6.616.430,16	5.171.172,92	-	11.787.603,08
Valor neto contable	6.616.430,16			11.787.603,08

6.1. Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2025 se corresponden con las inversiones en curso derivadas de la rehabilitación y reforma de los inmuebles de la Sociedad, habiéndose registrado como inmovilizado en curso hasta la finalización de las obras.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Las altas del ejercicio 2024 incluían, en parte, la adquisición de un edificio de una parcela en la unidad de actuación Hinojeros III, en Granadilla de Abona (Tenerife), por un importe de 750.000,00 euros. Dicha parcela alberga el Edificio Yesquera, compuesto por 21 viviendas, 21 plazas de garaje y 6 trasteros. El importe restante corresponde a las inversiones en curso derivadas de la rehabilitación y reforma del inmueble, habiéndose registrado como inmovilizado en curso hasta la finalización de las obras. Con esa última adquisición, al cierre del ejercicio 2024 tenían 9 edificios.

El objetivo de la Sociedad es completar la construcción y llevar a cabo la rehabilitación integral de las viviendas en su propiedad que están en fase de construcción, con la finalidad de destinarlas al alquiler asequible. En este sentido, quedarán sometidas al régimen general regulado en la letra b) del número 2 del artículo 1 del Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre. Estos inmuebles se encuentran libres de cargas y gravámenes.

Las bajas del ejercicio 2025 se corresponden con la venta de 38 viviendas de dos edificios en las parcelas de la unidad de actuación Hinojeros III, en Granadilla de Abona (Tenerife) con sus unidades vinculadas (plazas de garaje y trasteros, según corresponda, pero excluyendo los locales comerciales), formalizada el 31 de diciembre de 2025, por un importe total de 3.391.035,00 euros, a favor de la sociedad RIC RENTALS PROPERTY, S.A., generando un resultado por importe de 2.758.875,28 euros (0,00 euros en el ejercicio 2024).

La transmisión se realizó con condición resolutoria, dado que determinados inmuebles se encuentran en situación de ocupación sin justo título por parte de terceros. En virtud de dicha condición, se establece que, si no se recupera la libre posesión en el plazo de un año contado desde la fecha de otorgamiento de la operación, la transmisión quedará resuelta conforme a lo pactado. La venta del inmovilizado se encuentra pendiente de cobro a cierre del ejercicio 2025, y su importe está registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" (Nota 7.1).

6.2. Inversiones efectuadas que suponen la materialización de la reserva para inversiones de los accionistas

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27.13 de la Ley 19/1994, la Sociedad informa que ha recibido inversiones de las previstas en los números 1.º y 3.º de la letra D del apartado 4 de dicho artículo, que suponen la materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias dotada por las personas físicas y jurídicas suscriptoras, tanto (i) de acciones de la propia Sociedad como (ii) del instrumento financiero emitido por RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. (préstamo simple) cuyos fondos obtenidos de sus suscriptores fueron destinados a financiar inversiones en la Sociedad (préstamo participativo).

Dichas inversiones se formalizaron mediante las siguientes operaciones:

- (a) Por la vía del número 1.º de la letra D del apartado 4 del artículo 27 de la Ley 19/1994, los tres aumentos de capital acordados por la Sociedad el 29 de diciembre de 2023, dos de ellos, y el 16 de febrero de 2024, el tercero, fueron materializadas dotaciones a la RIC por los suscriptores de acciones de la Sociedad por importes de 3.000.000 euros, 1.781.485,78 euros y 3.005.614,64 euros, respectivamente, desembolsados los dos primeros a la fecha del acuerdo y el último fue objeto de desembolsos sucesivos hasta su formalización en escritura pública, el 10 de junio de 2024. El destino de los aumentos de capital acordados fue, respecto a los dos primeros, la adquisición del activo inmobiliario inacabado adquirido por la Sociedad, limitada la inversión indirecta de la RIC por esta vía la adquisición de las 277 viviendas protegidas inacabadas, así como de sus garajes y trasteros a ella vinculadas, que integran los siete edificios C, D, E, F, G, H e I. El tercer y último de los aumentos de capital acordado y desembolsado tuvo por destino la financiación del inicio de la inversión en la reforma y acondicionamiento de las citadas viviendas y anejos vinculados, a la espera de la obtención de los fondos de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. que completarían el grueso del coste de la inversión.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

- (b) Y, por la vía del número 3.º de la letra D del apartado 4 del artículo 27 de la Ley 19/1994, a través de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. y mediante Contrato de Préstamo Participativo suscrito, el 30 de diciembre de 2024, entre dicha sociedad prestamista y la Sociedad como sociedad prestataria, con los fondos obtenidos por la sociedad prestamista de un Contrato de Financiación Sindicado suscrito, el 26 de diciembre de 2024, por las personas físicas y jurídicas con objeto de materializar indirectamente por esta vía sus respectivas dotaciones a la RIC, para la financiación de la mayor parte de la inversión de la Sociedad en la reforma y acondicionamiento de la Fase 1ª de las 277 viviendas protegidas inacabadas, así como de sus garajes y trasteros a ella vinculadas, que integran los siete edificios C, D, E, F, G, H e I adquiridos por la Sociedad en situación de desocupados. El importe del citado Préstamo Participativo quedó finalmente limitado a la parte efectivamente dispuesta por la Sociedad de 6.385.845,00 euros, según el detalle siguiente:

Disposiciones préstamo RIC	(Euros)
Disposición 1ª, 31/12/2024	1.316.528,00
Disposición 2ª, 27/03/2025	175.552,00
Disposición 3ª, 29/05/2025	785.350,63
Disposición 4ª, 29/05/2029	727.281,78
Disposición 5ª, 29/05/2025	897.721,45
Disposición 6ª, 29/05/2025	203.301,14
Disposición 7ª, 17/06/2025	832.609,00
Disposición 8ª, 02/07/2025	205.091,00
Disposición 9ª, 24/07/2025	539.909,00
Disposición 10ª, 26/08/2025	271.000,00
Disposición 11ª, 03/09/2025	431.501,00
Préstamo participativo RIC Private E.	6.385.845,00

Los ejercicios de dotación de la RIC de los suscriptores de las acciones de la Sociedad y de los suscriptores de los instrumentos financieros emitidos por RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A., son los que se detallan a continuación:

(Euros)	Ejercicios de Dotación RIC						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ampliación capital 1ª (29/12/2023)	-	500.000,00	500.000,00	-	2.000.000,00	-	-
Ampliación capital 2ª (29/12/2023)	324.996,98	53.321,21	490.627,99	709.433,05	203.106,55	-	-
Ampliación capital 3ª (16/02/2024)	-	490.055,82	530.913,53	1.227.438,15	733.087,14	24.120,00	-
Préstamo particip. RIC (31/12/2024)	-	885.405,00	1.944.968,59	853.503,88	920.857,26	1.557.059,27	224.050,00
Total Materializac. Indir. Dotac. RIC	324.996,98	1.928.782,03	3.466.510,11	2.790.375,08	3.857.050,95	1.581.179,27	224.050,00

Las previsiones iniciales contemplaban la finalización de los edificios denominados C a I en marzo de 2025 (Fase 1) y la de los edificios A y B en agosto de 2025 (Fase 2). No obstante, dichas previsiones no pudieron cumplirse debido a diversas circunstancias sobrevenidas, entre las que cabe destacar:

- Incumplimientos contractuales por parte de determinados proveedores.
- Dificultades de suministro de materiales y escasez de personal especializado.
- Incidencias técnicas y ajustes en la ejecución de obra.
- Requerimientos adicionales relacionados con la urbanización de la promoción, particularmente en relación con la exigencia de red separativa de aguas, que han incidido en el procedimiento de recepción de la urbanización por el Ayuntamiento y, en consecuencia, de la ocupación de las viviendas y su utilización por las personas a las que están destinadas en arrendamiento.

Estas circunstancias han provocado un retraso relevante en el calendario inicialmente previsto para la puesta en funcionamiento de la promoción, que se espera para el primer semestre del ejercicio 2026.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

A cierre del ejercicio:

- Los edificios C, D y E se encuentran finalizados.
- Los edificios F y G presentan un grado de ejecución próximo a su terminación.
- Los edificios H e I se encuentran en fase final de ejecución.

Atendiendo a la exigencia administrativa del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) de tramitar de manera global y conjunta la Calificación Definitiva como Viviendas Protegidas de los nueve edificios señalados en línea con el procedimiento seguido para la obtención de la Calificación Provisional previa, y dados los retrasos adicionales que ello conllevaría a la vista de la imposibilidad de ejecutar las obras de los edificios A y B de manera simultánea con los otros siete edificios por encontrarse actualmente en estado de ocupación irregular, la Sociedad acordó con el ICAVI la desvinculación de las viviendas de los edificios A y B de la Calificación Provisional conjunta, procediendo a su descalificación como viviendas de protección oficial.

Dicha decisión ha permitido continuar la tramitación de la Calificación Definitiva exclusivamente respecto de los siete edificios C a I, ambos inclusive, y, en consecuencia, anticipar la entrada en funcionamiento de estos sin tener que esperar a la finalización de los edificios A y B.

Las 38 viviendas de los citados edificios A y B fueron finalmente vendidas el 31 de diciembre de 2025, en el mismo estado de inacabadas y situación de ocupación en las que fueron adquiridas el 29 de diciembre de 2023, y, en consecuencia, la inversión indirecta de la RIC por la vía del número 1.º de la letra D del apartado 4 del artículo 27 de la Ley 19/1994 se limita a la adquisición de las viviendas y sus anejos de los restantes siete edificios de la Sociedad.

En el caso de inversiones complejas como la que está llevando a cabo la Sociedad, la doctrina administrativa y jurisprudencial, a los efectos de la Reserva para Inversiones en Canarias, permite una demora en la entrada en funcionamiento más allá del plazo legal de materialización de dicho incentivo, siempre que dicha entrada en funcionamiento acontezca en el curso de una serie de actuaciones tendentes a tal fin sin interrupciones anómalas imputables a la Sociedad, como es el caso, de forma que el proceso inversor no exceda del tiempo que por su naturaleza le corresponda. En este mismo sentido se pronuncia la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en su informe vinculante favorable INF90-24REF:003GTUN3, de 26 de noviembre de 2024, emitido en relación con la declaración de idoneidad fiscal del proyecto aprobada por el Gobierno de Canarias el 16 de diciembre de 2024 relativa a la solicitud presentada el 17 de octubre de 2024 por RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. por la que solicitó la idoneidad del instrumento financiero a los efectos de lo dispuesto en el art. 27.4.D.3º de la Ley 19/1994.

Una vez se obtenga la calificación definitiva de VPO de las viviendas, así como el alta en el suministro básicos y permisos y licencias necesarias, será cuando se podrá iniciar el arrendamiento y será entonces cuando, de conformidad con el apartado 8 del artículo 27 de la citada Ley, se iniciará el cómputo del plazo mínimo de mantenimiento de los cinco años ininterrumpidos, teniendo en cuenta que el art. 21 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994 dispone, en su apartado 2, que a estos efectos *"no se entenderá interrumpida la cesión cuando se produzca un nuevo arrendamiento de una misma vivienda en el plazo de su seis meses desde su desocupación. No obstante, el plazo de mantenimiento de la inversión afecta a la actividad económica ... se ampliará por un período equivalente a aquel durante el cual el inmueble hubiera estado desocupado"*.

Las inversiones de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 8 del citado precepto legal, tras su calificación definitiva de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, deberán mantenerse en arrendamiento durante cinco años como mínimo, sin ser objeto de transmisión.

En la ordenación de la citada actividad de arrendamiento, la sociedad utilizará, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

6.3. Proceso de valoración

El valor de tasación de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. La tasación ha sido realizada por una sociedad de tasación homologada, siguiendo los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus modificaciones recogidas en la EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y la EHA/564/2008, de 28 de febrero, reguladoras de la valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para finalidades financieras.

El proceso de valoración ha seguido un enfoque metodológico riguroso, basado en los principios de imparcialidad, independencia y transparencia exigidos por la normativa vigente. Para ello, se ha empleado el método de valor de reemplazamiento bruto y otros para los inmuebles.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se suma al valor del terreno, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. Salvo que el inmueble esté ligado a una explotación económica, no se incluyen los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. Además se tiene en cuenta los gastos correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor. No se consideran como gastos el beneficio del promotor, los gastos financieros y los de comercialización. Se pondera el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran, en su caso, el carácter histórico artístico. En la determinación del valor se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario. Para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación pueden corregirse, en su caso, con la evolución del mercado, la modificación del valor del suelo no puede realizarse hasta que la obra esté terminada.

El ejercicio anterior se utilizó el valor en construcción, aplicándolo como valor de tasación/hipotecario, conforme a los criterios establecidos en la normativa sectorial.

Este método se fundamenta en la estimación del valor del inmueble en su estado actual de construcción, considerando los costes pendientes hasta su finalización, así como el valor final de mercado una vez completado. Para ello, se han tenido en cuenta factores como la calidad y coste de ejecución de las obras, el avance del proyecto, la normativa urbanística aplicable y las condiciones de financiación.

Todas las conclusiones han sido documentadas en informes de tasación firmados por técnicos competentes, cumpliendo con los requisitos de contenido y forma exigidos por la normativa aplicable. Dichos informes incluyen la descripción del activo, el método de valoración utilizado y la justificación del valor obtenido.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y el valor razonable a 31 de diciembre de 2025 se muestra a continuación:

31/12/2025	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Activos inmobiliarios	18.892.666,49	43.785.486,78	GLOVAL VALUATION, S.A.U.	2025

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y el valor razonable a 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

31/12/2024	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Activos inmobiliarios	11.787.603,08	39.758.957,78	ARCO VALORACIONES, S.A.	2024

Estos inmuebles se encuentran asegurados. La cobertura de las pólizas se considera suficiente en relación con los potenciales riesgos.

6.4. Otra información

El inmovilizado de la Sociedad está compuesto por construcciones en 9 edificios "Hinojeros III", con 277 viviendas, 385 plazas de garajes, 277 trasteros y 40 locales (315 viviendas, 419 plazas de garajes, 315 trasteros y 40 locales en el ejercicio anterior) en la localidad de Granadilla de Abona, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto inversiones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	3.628.407,45	-	3.628.407,45	-

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total
Ejercicio 2025		
Activos financieros corrientes		
Inversiones financieras a corto plazo	3.628.407,45	3.628.407,45
Ejercicio 2024		
Activos financieros corrientes		
Inversiones financieras a corto plazo	-	-

7.1 Activos financieros a coste amortizado

Créditos por operaciones comerciales

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos financieros a corto plazo		
Créditos a terceros	3.628.407,45	-

El crédito corresponde con la venta del inmovilizado a favor de la sociedad RIC RENTALS PROPERTY, S.A. e impuestos devengados (Nota 6).



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2025	2024
Cuentas corrientes a la vista	109.733,35	572.624,70
	109.733,35	572.624,70

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1. Capital escriturado

El 26 de junio de 2023 se constituyó la sociedad mediante la emisión de 60.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por la entidad RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTNERS S.C.R, S.A.

El 29 de diciembre de 2023 se acordó ampliar el capital social en 5.500.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación 5.500.000 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal, representadas por medio de títulos nominativos.

En la misma fecha, se aprobó un segundo aumento de capital con prima de emisión mediante la emisión de 1.388.421 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal. Representadas por medio de títulos nominativos. Estas nuevas acciones se emitieron por valor nominal de 1,00 euro más 0,34 euros por acción en concepto de prima de emisión, siendo, por lo tanto, el aumento del capital de 1.860.500,00 euros, 1.388.421,00 euros en concepto de capital y 472.079,00 euros en concepto de prima de emisión.

Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado en su totalidad.

Con fecha 16 de febrero de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda ampliar el capital social en 4.089.115,86 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.051.579 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euros de valor nominal cada una. Estas nuevas acciones se emiten por valor nominal de 1,00 euro más 0,34 euros por acción en concepto de prima de emisión, siendo, por lo tanto, el aumento del capital de 4.089.115,86 euros, 3.051.579,00 euros en concepto de capital y 1.037.536,86 euros en concepto de prima de emisión.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 el capital social asciende a 10.000.000,00 euros (10.000.000,00 euros al 31 de diciembre de 2024), representado por 10.000.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal (10.000.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal al 31 de diciembre de 2024), de la misma clase y serie, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado.

Estas acciones se emiten con la misma naturaleza e iguales derechos políticos y económicos a las ya existentes. Estas acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y cotizan en Portfolio Stock Exchange.

Con fecha 26 de diciembre de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aumentar el capital social en 3.358.210,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima) de 4.500.001,40 euros), mediante la emisión y puesta en circulación de 3.358.210 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.000.001 al 13.358.210, ambos inclusive.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Se acuerda que el Aumento de Capital se lleve a cabo en dos tramos, que se ejecutarán de manera separada:

Un primer aumento de capital, por importe de 1.865.672,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.500.000,48 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.865.672 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente del 10.006.001 al 11.865.672, ambos inclusive.

- Un segundo aumento de capital, por importe de 1.492.538,00 euros (con un importe total de emisión (valor nominal y prima de emisión) de 2.000.000,92 euros) mediante la emisión y puesta en circulación de 1.492.538 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y numeradas correlativamente, en su caso, del 11.865.673 al 13.358.210, ambos inclusive (o siguiendo la numeración correlativa que corresponda en caso de suscripción incompleta del primer aumento de capital).

Corresponderá al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo de Aumento de Capital y, en consecuencia, cada uno de los tramos del mismo conforme a lo establecido en el apartado anterior, deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este Acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno, en su caso, en relación con el o los tramos no ejecutados.

El detalle de los principales accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
MGM Capital Canarias, S.L. (antiguamente denominada Horwath HLT Canarias, S.L.)	10,00%	10,00%
Valsons Soluciones, S.L.	5,75%	5,75%
Anca Activos, S.L.	5,22%	5,22%
Central de Compras de Supermercados Canarios, S.L.	5,00%	5,00%
Cajasiete, Caja Rural, S.C.C.	5,00%	5,00%
Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (antiguamente sociedad fusionada por absorción)		
Construcciones Acosta Matos, S.A.)	5,00%	5,00%
Erga Proyectos e Inversiones, S.L.	5,00%	5,00%
Framatea, S.L.	5,00%	5,00%
Transportes Antonio Díaz Hernández, S.L.	5,00%	5,00%
Supermercados Mogán, S.L.	5,00%	5,00%
Pama e Hijos, S.A.	5,00%	5,00%
Otros accionistas	39,03%	39,03%
	100,00%	100,00%

9.2. Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

(Euros)	
Ampliación de capital del 29/12/2023	472.079,00
Ampliación de capital del 16/02/2024	1.037.536,86
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1.509.615,86

La prima de emisión es de libre distribución.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
9.3. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial ajustado	Distribución de resultados	Otros movimientos	Saldo final
Ejercicio 2025				
Reservas voluntarias	(6.189,48)	-	-	(6.189,48)
	(6.189,48)	-	-	(6.189,48)
Resultados de ejercicios anteriores	(34.368,80)	(558.510,75)	-	(592.879,55)
	(40.558,28)	(558.510,75)	-	(599.069,03)
Ejercicio 2024				
Reservas voluntarias	(3.641,41)	-	(2.548,07)	(6.189,48)
	(3.641,41)	-	(2.548,07)	(6.189,48)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(34.368,80)	-	(34.368,80)
	(3.641,41)	(34.368,80)	(2.548,07)	(40.558,28)

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

La reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente dotada a 31 de diciembre de 2025.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	6.295.800,01	1.296.779,09	6.295.800,01	1.296.779,09
Pasivos financieros a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	3.087.616,59	1.270.276,48	3.087.616,59	1.270.276,48
	9.383.416,60	2.567.055,57	9.383.416,60	2.567.055,57

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo	6.295.800,01	1.296.779,09	6.295.800,01	1.296.779,09
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo	1.038.369,15	1.038.369,15	1.038.369,15	1.038.369,15
Proveedores	16.223,37	40.037,54	16.223,37	40.037,54
Proveedores, empresas vinculadas	1.887.352,54	191.869,79	1.887.352,54	191.869,79
Acreedores varios	145.671,53	-	145.671,53	-
	3.087.616,59	1.270.276,48	3.087.616,59	1.270.276,48
	9.383.416,60	2.567.055,57	9.383.416,60	2.567.055,57

10.1. Pasivos financieros a coste amortizado
Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Otros pasivos financieros a largo plazo	6.295.800,01	1.296.779,09
A corto plazo		
Otros pasivos financieros a corto plazo	1.038.369,15	1.038.369,15
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores	2.049.247,44	231.907,33
	3.087.616,59	1.270.276,48
	9.383.416,60	2.567.055,57

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

Otros pasivos financieros a largo plazo

El 30 de diciembre de 2024, RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A., concedió un préstamo participativo a la Sociedad con objeto de financiar el proyecto de reforma y acondicionamiento de un total de 9 edificios de su propiedad, localizados en el término municipal de Granadilla de Abona en Tenerife (Unidad de actuación Hinojeros III), conforme al siguiente detalle:

- Importe del principal: primera disposición de 1.316.527,00 euros hasta un máximo de 8,5 millones de euros.
- Tipo de interés: interés participativo del 25% del EBITDA, con un mínimo del 2% anual y un máximo acumulativo del 3% anual, con liquidación y revisiones trimestrales
- Vencimiento: a los 5 años desde la puesta en funcionamiento/alquiler de las viviendas protegidas (sujeto a ciertas condiciones de cumplimiento), con una única amortización tipo bullet al final de esos 5 años.
- Comisiones y otras condiciones económicas: comisión de estructuración y comisión de seguimiento.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado un total de 11 disposiciones, que ascienden conjuntamente a un importe de 5.069.317,00 euros. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha enajenado parte de los inmuebles vinculados a 2 edificios relacionados con el préstamo. Dado que todas las disposiciones mencionadas se han empleado para la realización de las obras de los otros 7 edificios restantes, que permanecen en propiedad de la Sociedad, las condiciones del préstamo no han sido modificadas ni se ha requerido reintegro anticipado alguno. Los gastos financieros derivados del préstamo participativo durante el ejercicio 2025 fueron de 126.004,17 euros (0,00 euros el ejercicio 2024) (Nota 13.3). El impacto del reconocimiento de la deuda a coste amortizado es el de 90.043,96 euros (19.747,91 euros a 31 de diciembre de 2024).

Otros pasivos financieros a corto plazo

“Otros pasivos financieros a corto plazo” corresponde, principalmente, a la concesión de subvenciones en concurrencia competitiva para la construcción de viviendas protegidas de promoción privada, destinadas al arrendamiento con fecha de 11 de diciembre de 2024 por importe de 1.038.219,15 euros. Esta subvención ha sido destinada a financiar la rehabilitación de 315 viviendas en Granadilla de Abona. La subvención deberá justificarla dentro de los dos meses siguientes a la ejecución de la obra. La actuación se considerará realizada cuando las viviendas estuvieran terminadas, con su certificado final de obra suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente (Nota 11).

Durante el ejercicio la Sociedad ha vendido parte de dos de los edificios relacionados con la subvención. No obstante, la enajenación del inmovilizado no influye en los criterios de valoración de la concesión de la subvención, en la que se repartían 4 millones de euros entre todos los beneficiarios, por lo que la enajenación del inmovilizado no impacta en el importe concedido.

Una vez la Sociedad cumpla con todos los requisitos de esta ayuda, la subvención se registrará neta del efecto impositivo bajo el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos”.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2025	2024
Proveedores	16.223,37	40.037,54
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 14.1)	1.887.352,54	191.869,79
Acreeedores varios	145.671,53	-
	2.049.247,44	231.907,33

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” se corresponde principalmente con un saldo pendiente con la sociedad vinculada Construcciones Acosta Matos, S.L.U., contratista en el acondicionamiento de las construcciones de su propiedad localizados en el término municipal de Granadilla de Abona en Tenerife, por un importe de 1.887.352,54 euros (191.869,79 euros al 31 de diciembre de 2024).



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

11. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IGIC	-	99.237,13
Subvenciones concedidas	-	1.038.219,15
	-	1.137.456,28
Pasivo por impuesto corriente	(689.718,82)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IGIC	(237.857,02)	(45.387,30)
IRPF	(9.592,06)	(329,74)
Seguridad Social	(501,51)	(739,84)
	(937.669,41)	(46.456,88)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.
Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
11.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2025			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas			1.425.363,73
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas			689.718,82
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			2.115.082,55
Diferencias permanentes	5.459,14	-	5.459,14
Base imponible (resultado fiscal)			2.120.541,69
Base imponible régimen SOCIMI			(638.333,59)
Base imponible régimen General			2.758.875,28
Ejercicio 2024			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	(558.510,75)	-	(558.510,75)
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(558.510,75)
Diferencias permanentes	2.009,35	(2.548,07)	(538,72)
Diferencias temporarias			
Base imponible (resultado fiscal)			(559.049,47)
Base imponible régimen SOCIMI			(559.049,47)
Base imponible régimen General			-

En los ejercicios 2025 y 2024, los ajustes permanentes positivos corresponden con gastos no deducibles conforme al artículo 15 de la Ley 27/14, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS).

En el ejercicio 2024 se registró contra reservas los gastos de ampliación de capital por importe de 2.548,07 euros. Estos gastos fueron fiscalmente deducibles en 2024 mediante ajuste permanente al resultado contable.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, Ley SOCIMI).

Conforme a lo establecido en dicho régimen fiscal especial, el tipo de gravamen reducido aplicable es del 0% por la totalidad de sus rentas, salvo por aquellas que de acuerdo con la mencionada normativa han de tributar de acuerdo con el régimen general del impuesto.

En concreto, tributan al tipo general de gravamen las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles afectos a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia de tres años, motivo por el cual hay en el presente periodo impositivo rentas sujeta al tipo de gravamen general del 25%.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2025	2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	2.120.541,69	(558.510,75)
Carga impositiva teórica (25%)	689.718,82	-
Carga impositiva teórica (0%)	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	689.718,82	-

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2025	2024
Impuesto corriente	689.718,82	-
	689.718,82	-

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar/ (devolver) es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Impuesto corriente	689.718,82	-
Impuesto sobre Sociedades a pagar/(cobrar)	689.718,82	-

11.2. Gravamen especial

Conforme al artículo 9 de la Ley SOCIMI, las entidades sujetas al Régimen de SOCIMI pueden tributar a los siguientes gravámenes:

▪ Gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades

En este sentido, al haber tributado toda la renta del ejercicio al tipo de gravamen general del 25%, no habrá sujeción a este gravamen especial

▪ Gravamen especial sobre beneficios distribuidos

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

11.3. Impuesto complementario mínimo - normas GloBE (BEPS - Pilar 2)

La Sociedad no se encuentra sujeta al Impuesto Complementario establecido por la Ley 7/2024 para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, en la medida en que los ingresos consolidados del grupo al que pertenece son inferiores a 750 millones de euros.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2022

- a) *Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.*

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 26 de junio de 2023 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- b) *Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No procede al ser el ejercicio de 2023 el de su constitución y no haber generado beneficios en el ejercicio 2024.

- c) *Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.*

No procede al ser el ejercicio de 2023 el de su constitución y no haber distribuido dividendos en el ejercicio 2023 y el ejercicio 2024.

- d) *En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.*

No procede al ser el ejercicio de 2023 el de su constitución y no haber distribuido dividendos en el ejercicio 2023 y el ejercicio 2024.

- e) *Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.*

No procede al ser el ejercicio de 2023 el de su constitución y no haber distribuido dividendos en el ejercicio 2023 y el ejercicio 2024.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

f) *Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*

Fecha Adquisición	Dirección	Población	Cl. Activo	Uso
29/12/2023	Parcela G.05.B.01 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela I, calles 2 y 4 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.G.02 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.C.01 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.F.02 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.D.02 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.0A.03 de la unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
29/12/2023	Parcela G.05.H.01 y G.05.H.02 de unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial
11/04/2024	Parcela G.05.E.01 y G.05.E.02 de unidad de actuación Hinojeros III	Granadilla de Abona (Tenerife)	Inmovilizado en curso	Residencial

g) *Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.*

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

h) *Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.*

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	23.362,23	16.866,36
Cargas sociales		
Seguridad social	7.287,08	5.419,24
	30.649,31	22.285,60

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

13.2 Servicios exteriores

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	400.377,56	483.500,67
Transportes	-	192,28
Primas de seguros	32.477,07	7.086,96
Servicios bancarios y similares	12.325,80	-
Publicidad, propagandas y Relaciones Públicas	-	822,17
Suministros	119,23	80,72
Otros servicios	8.074,03	45.586,19
Otros tributos	26.629,26	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	50,01
	480.002,95	537.319,00

En 2025, dentro de la cuenta "Servicios profesionales independientes" se registra, principalmente, los gastos devengados por servicios fiscales, legales y servicios prestados por los expertos valoradores independientes. Asimismo, se registran los gastos devengados que incluye la contraprestación por los servicios de administración y finanzas, legales y servicios de asistencia por AGM Canary Asset Management, S.L.

En 2024, dentro de la cuenta "Servicios profesionales independientes" se registraba, principalmente, los gastos devengados por la prestación de servicios de captación de fondos por parte de la Sociedad RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A., así como servicios fiscales, legales y servicios prestados por los expertos valoradores independientes. Asimismo, se registraron los gastos devengados por European Digital Securities Exchange, S.V., S.A., en la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en el mercado regulado. Asimismo, se registran los gastos devengados que incluye la contraprestación por los servicios de administración y finanzas, legales y servicios de asistencia por AGM Canary Asset Management, S.L.

13.3 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos participativos (Nota 10.1)	126.004,17	-
Otros gastos financieros	198,64	-
	126.202,81	-



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

	Naturaleza de la vinculación
Construcciones Acosta Matos, S.L.U.	Empresa vinculada
Proyectos Acosta Matos, S.L.U.	Empresa vinculada
AGM Canary Asset Management, S.L.	Empresa vinculada

Las transacciones con partes vinculadas corresponden con las obras de reforma y acondicionamiento de un total de 9 edificios de su propiedad, localizados en el término municipal de Granadilla de Abona en Tenerife correspondiente al contrato de obra suscrito en fecha 6 de agosto de 2024. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha formalizado la venta de las viviendas, trasteros y garajes de 2 de estos edificios manteniendo los locales y almacenes de estos (Nota 6.1).

14.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Empresas vinculadas	Total
Ejercicio 2025		
Proveedores (Nota 10.1)	(1.887.352,54)	(1.887.352,54)
Ejercicio 2024		
Proveedores (Nota 10.1)	(191.869,79)	(191.869,79)

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha dado de alta construcciones en curso de su inmovilizado con empresas vinculadas por importe de 7.126.468,39 euros (3.837.395,60 euros al 31 de diciembre de 2024).

14.2 Administradores y alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración, tal y como viene recogido en los estatutos no perciben ningún tipo de retribución por los servicios prestados en ejercicio de su cargo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por el Consejo de Administración y la entidad gestora AGM Canary Asset Management, S.L., la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio de su cargo por importe de 5.407,56 (5.507,50 en el ejercicio 2024)



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Los miembros actuales del 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 la Sociedad, conforme a lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital, excepto por lo que se refiere a las situaciones que se señalan a continuación en relación con alguno de los consejeros, todo ello a la fecha de formulación de las cuentas anuales de Orion Rental SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:

- i. D. José Daniel Acosta Matos es socio de:
 - o Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L., ocupando el cargo de Presidente del Consejo de Administración y ostentando una participación del 25%, entidad que a su vez ostenta el 5% del capital social de la Sociedad;
 - o Proyectos Acosta Matos, S.L.U., ocupando el cargo de Administrador Único, siendo su socio único, ostentando la totalidad del capital social de esta entidad;
 - o Grupo Acosta Matos, S.L., ocupando el cargo de Presidente del Consejo de Administración y ostentando una participación del 25%, siendo ésta entidad, a su vez, socia única de la entidad del mismo grupo denominada Construcciones Acosta Matos, S.L.U.; y
 - o AGM Canary Asset Management, S.L., ocupando el cargo de consejero y ostentando una participación del 18,77%, siendo ésta la entidad a la que la Sociedad tiene encomendada la dirección estratégica y la gestión de sus Activos.

Asimismo, como personas vinculadas a D. José Daniel Acosta Matos (en los términos establecidos en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital): (a) su hermana D^a Laura Patricia Acosta Matos es igualmente socia de Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%); (b) su hermano D. Gerardo Zacarías Acosta Matos es socio de Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%); y (iii) su hermano D. Javier Acosta Matos es socio de: Grupo Patrimonial Acosta Matos, S.L. (25%) y de Grupo Acosta Matos, S.L. (25%).

En este sentido, existen operaciones realizadas en el ejercicio 2025 entre Construcciones Acosta Matos, S.L.U. (en la que D. José Acosta Matos mantiene de forma indirecta, través de Grupo Acosta Matos S.L., una participación del 25%), por un lado, y Orion Rental Socimi, S.A., por el otro, que se corresponden con la ejecución de las obras llevadas a cabo por aquella entidad en relación con los inmuebles propiedad de la Sociedad sitas en el municipio de Granadilla de Abona (Tenerife) y que han dado lugar a una facturación total de 7.126.468,39 euros.

- ii. D. Víctor Martí Gilabert, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es socio igualmente de AGM Canary Asset Management, S.L. (25%), donde ejerce asimismo el cargo de consejero.
- iii. D. Enrique Luis Guerra Suárez es socio de AGM Canary Asset Management, S.L. (18,73%), donde ejerce asimismo el cargo de consejero.
- iv. D. Francisco Mario Matos Matas, es socio de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (33%), en la que ejerce funciones de apoderado; y de AGM Canary Asset Management, S.L. (titularidad indirecta de un 33% del 18,77% ostentado directamente por Pamalexsha Servicios Integrales, S.L.), en la que ejerce el cargo de consejero.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Asimismo, como personas vinculadas a D. Francisco Mario Matos Matas (en los términos establecidos en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital), (a) su cónyuge D^a Shaila Cogolludo Ramos es igualmente socia de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (34%) y de Explotaciones Noalpa, S.L. (49%), sociedades en las que ejerce funciones de apoderada; y (b) su suegro D. Antonio Cogolludo Rojas es asimismo socio de Pamalexsha Servicios Integrales, S.L. (33%), de Explotaciones Noalpa, S.L. (51%), sociedades todas ellas en las que además ejerce, respectivamente, el cargo de administrador.

- v. Y D. Manuel Medina Artilles es socio de FRAMATEA SL (100% - ganancial), de LAVANDERIA LA TABAIBA, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial), de SOPORTE INDUSTRIAL CANARIAS, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial) y de ACTIVOS INMOBILIARIOS FRAMATEA, S.L.U. (titularidad indirecta del 100% - ganancial), sociedades todas ellas en las que además ejerce, respectivamente, el cargo de Administrador Solidario. Asimismo, es socio de INVERSIONES MEDINA Y BOTELLO, S.L. (titularidad directa del 50% - ganancial) en la que ejerce el cargo de Administrador Mancomunado.

Asimismo, como persona vinculada a D. Manuel Medina Artilles, su cónyuge D^a Teresa Torres Rodríguez, es igualmente socia de todas las mencionadas sociedades (con la misma participación antes señaladas), sociedades todas ellas en las que además ejerce, respectivamente, asimismo el cargo de Administradora Solidaria, a excepción de INVERSIONES MEDINA Y BOTELLO, S.L.

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

15.1 Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

15.2 Riesgo de mercado

La Sociedad no posee deuda financiera expuesta al riesgo de mercado.

15.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad tiene garantizada en todo momento sus necesidades de liquidez a través del préstamo participativo formalizado con RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. Al 31 de diciembre de 2025 tenía dispuesto un importe total de 6.385.844,00 euros (1.316.527,00 euros al 31 de diciembre de 2024).

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2025					
Administrativos	-	1	1	1	-
	-	1	1	1	-
Ejercicio 2024					
Administrativos	-	1	1	1	-
	-	1	1	1	-

Al 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración estaba formado por 11 personas, 11 hombres (al 31 de diciembre de 2024 estaba formado por 11 personas, 11 hombres).

16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Servicios de auditoría	20.700,00	20.000,00
Total honorarios	20.700,00	20.000,00



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

16.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	59	12
Ratio de operaciones pagadas	42	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	115	39
(Euros)		
Total pagos realizados	6.511.426	5.687.470,90
Total pagos pendientes	1.903.688	211.978,58
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.945.278	4.953.502,19
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	60,59%	87,09%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	129	201
Porcentaje sobre el total de facturas	83,23%	85,90%

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 23 de febrero de 2026, la sociedad compradora de los edificios A y B referidos en la Nota 6.2 anterior, RIC RENTALS PROPERTY, S.A., solicitó formalmente a la entidad gestora de la Sociedad, AGM Canary Asset Management, S.L., la concesión de una prórroga del plazo de pago previsto en la Cláusula 4 de la escritura de compraventa de los citados edificios, reiterando su compromiso de cumplir con lo convenido en dicha escritura y de realizar dicho pago no más tarde de la fecha de prórroga, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de la Sociedad ni del cumplimiento de ningún otro requisito o condición. Todo ello al objeto de que la entidad compradora pueda llevar a cabo de manera ordenada la ejecución de las operaciones societarias vinculadas a la propia adquisición de los inmuebles. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado en la misma fecha de aprobación del presente informe ha considerado conveniente para los intereses sociales la concesión de la mencionada prórroga hasta el 15 de mayo de 2026.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha producido una intensificación del conflicto bélico en Oriente Medio, lo que está generando un elevado nivel de incertidumbre tanto a nivel geopolítico como en la economía internacional y en los mercados financieros, energéticos y de materias primas. En última instancia, las consecuencias para la economía, en general, y para las operaciones de la Sociedad, en particular, van a depender en gran medida de la evolución y extensión del conflicto, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los diferentes gobiernos y agentes económicos.

En este contexto, los administradores han realizado una evaluación preliminar de la situación, estimando que la Sociedad no se verá afectada de forma significativa en el corto plazo.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025 **ORION RENTAL SOCIMI, S.A.**

1. Estructura organizativa y funcionamiento

Orion Rental SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") fue constituida el 16 de junio de 2023 conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 28 de julio de 2023 comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y sus posteriores modificaciones.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de julio de 2024, se acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones en el sistema multilateral de negociación Portfolio Stock Exchange, iniciándose su negociación el 29 de noviembre de 2024 a un precio de referencia de 1,34 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2025:

- El capital social asciende a 10.000.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado.
- La prima de emisión asciende a 1.509.615,86 euros.
- El valor de cotización se mantiene en 1,34 euros por acción.
- La capitalización bursátil se sitúa en 13,4 millones de euros.

La gestión integral de la Sociedad se encuentra delegada en AGM Canary Asset Management, S.L., conforme al correspondiente contrato de gestión delegada, bajo la supervisión y control del Consejo de Administración.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1 Desarrollo del proyecto Hinojeros III

La actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2025 se ha centrado en la ejecución y finalización de las obras correspondientes a la promoción inmobiliaria integrada por nueve edificios en la Unidad de Actuación Hinojeros III, sita en el término municipal de Granadilla de Abona (Tenerife).

Las previsiones iniciales contemplaban la finalización de los edificios denominados C a I en marzo de 2025 (Fase 1) y la de los edificios A y B en agosto de 2025 (Fase 2). No obstante, dichas previsiones no pudieron cumplirse debido a diversas circunstancias sobrevenidas, entre las que cabe destacar:

- Incumplimientos contractuales por parte de determinados proveedores.
- Dificultades de suministro de materiales y escasez de personal especializado.
- Incidencias técnicas y ajustes en la ejecución de obra.
- Requerimientos adicionales relacionados con la urbanización de la promoción, particularmente en relación con la exigencia de red separativa de aguas, que han incidido en el procedimiento de recepción de la urbanización por el Ayuntamiento y, en consecuencia, de la ocupación de las viviendas y su utilización por las personas a las que están destinadas en arrendamiento.

Estas circunstancias han provocado un retraso relevante en el calendario inicialmente previsto para la puesta en funcionamiento de la promoción, que se espera para el primer semestre del ejercicio 2026.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

A cierre del ejercicio:

- Los edificios C, D y E se encuentran finalizados.
- Los edificios F y G presentan un grado de ejecución próximo a su terminación.
- Los edificios H e I se encuentran en fase final de ejecución.

2.2 Reordenación del esquema de calificación VPO

Atendiendo a la exigencia administrativa del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) de tramitar de manera global y conjunta la Calificación Definitiva como Viviendas Protegidas de los nueve edificios señalados en línea con el procedimiento seguido para la obtención de la Calificación Provisional previa, y dados los retrasos adicionales que ello conllevaría a la vista de la imposibilidad de ejecutar las obras de los edificios A y B de manera simultánea con los otros siete edificios por encontrarse actualmente en estado de ocupación irregular, la Sociedad acordó con el ICAVI la desvinculación de las viviendas de los edificios A y B de la Calificación Provisional conjunta, procediendo a su descalificación como viviendas de protección oficial.

Dicha decisión ha permitido continuar la tramitación de la Calificación Definitiva exclusivamente respecto de los siete edificios C a I, ambos inclusive, y, en consecuencia, anticipar la entrada en funcionamiento de estos sin tener que esperar a la finalización de los edificios A y B.

2.3 Venta de activos (Edificios A y B)

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de diciembre de 2025 se aprobó la venta a favor de la sociedad RIC RENTALS PROPERTY, S.A. de las 38 viviendas correspondientes a los edificios A y B, junto con sus respectivas plazas de garaje y trasteros vinculados, excluidos los locales comerciales, por su valor de tasación.

El valor de tasación como obra terminada asciende a 5.536.559 euros. Deducido el coste estimado pendiente de ejecución de aproximadamente 2.000.000 euros, el precio de venta tasado en el estado actual de los citados edificios ascendió a 3.391.035 euros, quedando un importe igual a 1.041.988,00 euros aplazado hasta el 31 de marzo de 2026 conforme a la Cláusula 4 de la escritura de compraventa firmada al efecto.

La operación incorpora:

- La obligación de la Sociedad de gestionar la desocupación de las viviendas ocupadas de los citados edificios A y B mediante la reubicación de sus ocupantes de manera regular mediante los correspondientes contratos de arrendamiento en viviendas de los restantes edificios una vez terminados y obtenida la licencia de primera ocupación de estos últimos, en un plazo no superior a un año y sometida a condición resolutoria.
- Otorgamiento de opción de venta en favor de determinados inversores de la entidad compradora, en relación con las participaciones de estos vinculadas a las viviendas objeto de adquisición.

La operación aprobada por la Junta de Accionistas conforme a la propuesta presentada por el Consejo de Administración se entiende que contribuye a la mejor defensa del interés social, al permitir:

- Reducir la necesidad de fondos adicionales para acometer los costes relacionados con la ejecución final de las obras de dichos edificios A y B.
- Obtener liquidez en un contexto de restricción de financiación bancaria, de financiación participativa de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. y de subvención del Instituto Canario de la Vivienda por importes significativamente inferiores a los inicialmente previstos.
- Optimizar la estructura financiera en fase preoperativa.
- Permitir la distribución de dividendos conforme a la normativa SOCIMI.



ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

2.4 Financiación y aumento de capital

Durante el ejercicio se exploraron alternativas de financiación bancaria con diversas entidades financieras. Las condiciones ofrecidas no resultaron adecuadas al perfil y situación preoperativa de la Sociedad.

En consecuencia, la Junta General aprobó un aumento de capital por importe máximo total de 4.500.001,40 euros, estructurado en dos tramos:

- Primer tramo destinado a financiar la terminación de los edificios C a I y la urbanización.
- Segundo tramo condicionado a la eventual no ejecución de la venta de los edificios A y B.

El aumento se aprobó con delegación de facultades en el Consejo de Administración para su ejecución en los términos acordados en Junta.

2.5 Resultado del ejercicio

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha generado ingresos por actividad ordinaria de arrendamiento, al no encontrarse los activos en explotación. La cifra neta de negocios asciende a 0 euros.

El resultado del ejercicio presenta un beneficio de 1.425.363,73 euros de ganancia (en el ejercicio 2024 las pérdidas fueron de 558.510,75 euros), derivado principalmente del resultado positivo asociado a la operación de venta de activos anteriormente descrita.

3. Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con la misma. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha formalizado contratos de arrendamiento de viviendas, por lo que, no existe riesgo de impagos hasta que no iniciemos la actividad económica.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, esto es un importe de 109.733,35 euros a 31 de diciembre de 2025.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente del préstamo participativo. La Sociedad trata de minimizar los efectos adversos que este riesgo pudiera producir sobre sus estados financieros.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euro que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

En el ejercicio 2024, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por las Leyes 16/2012 y 11/2021. Dicho régimen, que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establece la obligación de distribuir como mínimo el 80% el beneficio obtenido en cada ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles correspondientes.

Esta distribución debe ser acordada en un plazo máximo de seis meses tras el cierre del ejercicio y abonada en el mes siguiente a la fecha del acuerdo. En caso de que los socios no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el órgano de administración —calculada conforme a los requisitos legales—, la Sociedad perdería el derecho a tributar bajo el régimen fiscal especial de SOCIMIs y pasaría a tributar conforme al régimen general. No obstante, la política de distribución de resultados de la Sociedad está alineada con los requisitos de la normativa vigente y forma parte de sus principios operativos.

4. Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

5. Evolución bursátil

Las acciones permanecen admitidas a negociación en Portfolio Stock Exchange desde el 29 de noviembre de 2024. El precio a cierre de ejercicio se mantiene en 1,34 euros por acción.

6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no posee acciones en autocartera.

7. El equipo de Gestión

La gestión integral de la Sociedad esta delegada en la entidad gestora AGM Canary Asset Management, S.L. mediante un contrato de gestión delegada de fecha 16 de febrero de 2024. Cuenta con un equipo de profesionales altamente especializados, con una amplia experiencia y una trayectoria consolidada en el sector inmobiliario, financiero y gestión de activos.

8. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago durante el ejercicio 2025 es de 59 días (12 días en el ejercicio anterior).

9. Hechos Posteriores

Con fecha 23 de febrero de 2026, la sociedad compradora de los edificios A y B referidos en el apartado 2.3 anterior, RIC RENTALS PROPERTY, S.A., solicitó formalmente a la entidad gestora de la Sociedad, AGM Canary Asset Management, S.L., la concesión de una prórroga del plazo de pago previsto en la Cláusula 4 de la escritura de compraventa de los citados edificios, reiterando su compromiso de cumplir con lo convenido en dicha escritura y de realizar dicho pago no más tarde de la fecha de prórroga, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de la Sociedad ni del cumplimiento de ningún otro requisito o condición. Todo ello al objeto de que la entidad compradora pueda llevar a cabo de manera ordenada la ejecución de las operaciones societarias vinculadas a la propia adquisición de los inmuebles. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.**Informe de gestión****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

celebrado en la misma fecha de aprobación del presente informe ha considerado conveniente para los intereses sociales la concesión de la mencionada prórroga hasta el 15 de mayo de 2026.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha producido una intensificación del conflicto bélico en Oriente Medio, lo que está generando un elevado nivel de incertidumbre tanto a nivel geopolítico como en la economía internacional y en los mercados financieros, energéticos y de materias primas. En última instancia, las consecuencias para la economía, en general, y para las operaciones de la Sociedad, en particular, van a depender en gran medida de la evolución y extensión del conflicto, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los diferentes gobiernos y agentes económicos.

En este contexto, los administradores han realizado una evaluación preliminar de la situación, estimando que la Sociedad no se verá afectada de forma significativa en el corto plazo.

10. Perspectivas para el ejercicio 2026

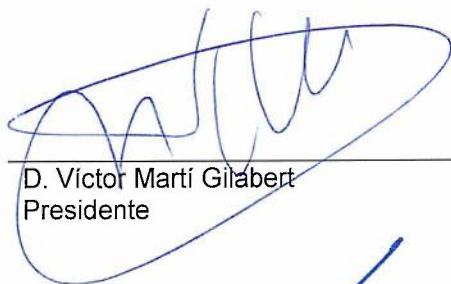
Durante el ejercicio 2026, Orion Rental Socimi, S.A. continuará enfocada en la finalización de la adecuación de los activos adquiridos y la optimización de su explotación en régimen de alquiler asequible. Se prevé que la estabilización de la cartera de arrendamientos se complete progresivamente tras la entrada en funcionamiento de los inmuebles. La Sociedad prevé que la entrada en explotación de los activos permita iniciar la generación recurrente de ingresos conforme a su objeto social y dentro del marco regulatorio aplicable a las SOCIMI.

ORION RENTAL SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión

correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

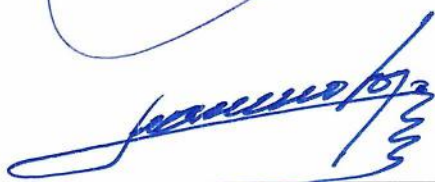
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión adjuntos del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 en su reunión del día 26 de marzo de 2026. Todas las hojas de dichas cuentas anuales han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



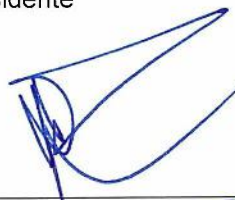
D. Víctor Martí Gilabert
Presidente



D. Ángel Medina Padrón
Vicepresidente



D. Francisco López González
Vocal



D. Anil Partap Harjani
Vocal



D. Oscar Díaz Melián
Vocal



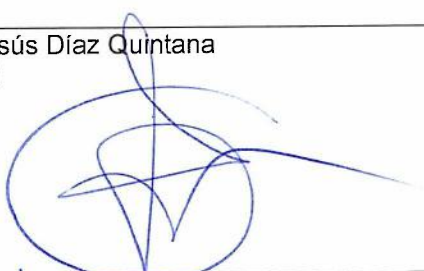
D. Manuel Medina Artilés
Vocal



D. Jesús Díaz Quintana
Vocal



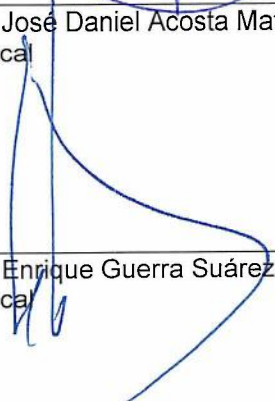
D. Manuel Padrón Padrón
Vocal



D. José Daniel Acosta Matos
Vocal



D. Francisco Mario Matos Matas
Vocal



D. Enrique Guerra Suárez
Vocal