

Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones financieras a largo plazo

El objeto social principal de la Sociedad consiste en la realización de inversiones en todo tipo de activos financieros y no financieros, en especial, activos inmobiliarios, y la tenencia de acciones y participaciones de otras compañías cuyo objeto social consista en la inversión de activos inmobiliarios, todo ello con arreglo a una política de inversión definida.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio neto de la Sociedad está fundamentalmente invertido en el capital de otras sociedades.

La política contable de la Sociedad se encuentra descrita en la nota 4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas y, asimismo, en la nota 7 de la misma se detallan las inversiones financieras a largo plazo en las que se materializa el Patrimonio neto de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría de la Sociedad, por la repercusión que la valoración de dichas inversiones tienen en el cálculo de su Patrimonio neto y, por tanto, del valor teórico de las mismas.

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Altamar Private Equity, S.G.I.I.C., S.A.U. como Sociedad gestora, por lo que la misma es responsable de la determinación del valor razonable de las inversiones financieras de la Sociedad.

A continuación, se describen los principales procedimientos de auditoría realizados para verificar la valoración de las inversiones financieras a largo plazo:

- Reuniones con la Dirección de la Sociedad para obtener el entendimiento necesario sobre el proceso de valoración de los activos subyacentes en el que participa indirectamente la Sociedad y su adecuación a las políticas contables vigentes.
- Hemos contrastado la valoración efectuada de las sociedades participadas, tomando como referencia el valor razonable, junto con los acuerdos firmados entre los accionistas.

Como consecuencia de dichos procedimientos, no se han detectado diferencias significativas en la valoración de las inversiones financieras a largo plazo de la Sociedad.

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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Francisco José Chisvert Cabas (23394)

28 de mayo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13628

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025
e Informe de gestión del 31 de diciembre de 2025

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024 (*)
ACTIVO CORRIENTE		1 977 642,75	3 360 366,45
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1 965 489,89	3 356 748,82
Periodificaciones		-	-
Inversiones financieras a corto plazo		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Préstamos y créditos a empresas		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Derivados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Deudores	9	12 152,86	11 727,07
Otros activos corrientes		-	-
ACTIVO NO CORRIENTE		12 546 064,35	7 012 764,70
Activo por impuesto diferido		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	12 546 064,35	-
Instrumentos de patrimonio		12 546 064,35	-
De entidades objeto de capital riesgo		-	-
De otras entidades		12 546 064,35	-
Préstamos y créditos a empresas		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Derivados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	-	7 012 764,70
Instrumentos de patrimonio		-	7 012 764,70
De entidades objeto de capital riesgo		-	-
De otras entidades		-	7 012 764,70
Préstamos y créditos a empresas		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Derivados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Inmovilizado material		-	-
Inmovilizado intangible		-	-
Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO		14 523 707,10	10 381 240,59

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2025	2024 (*)
PASIVO CORRIENTE		1 609 643,93	3 850 356,72
Periodificaciones		-	-
Acreedores y cuentas a pagar	10	21 322,21	850 356,72
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Deudas a corto plazo	11	1 588 321,72	3 000 000,00
Provisiones a corto plazo		-	-
Otros pasivos corrientes		-	-
PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Periodificaciones		-	-
Pasivo por impuesto diferido		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
Deudas a largo plazo		-	-
Provisiones a largo plazo		-	-
Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO		1 609 643,93	3 850 356,72
PATRIMONIO NETO		12 914 063,17	6 530 883,87
FONDOS REEMBOLSABLES	12	11 307 373,56	6 530 883,87
Capital		120 600,00	74 100,00
<i>Escriturado</i>		120 600,00	74 100,00
<i>Menos: Capital no exigido</i>		-	-
Prima de emisión		11 939 400,00	7 335 900,00
Reservas		(1 025,54)	(1 025,54)
Instrumentos de capital propios		-	-
Resultados de ejercicios anteriores		(878 090,59)	(14 004,52)
Otras aportaciones de socios		746 000,04	-
Resultado del ejercicio		(619 510,35)	(864 086,07)
Dividendo a cuenta		-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
AJUSTES POR VALORACION EN PATRIMONIO NETO		1 606 689,61	-
Activos financieros disponibles para la venta		1 606 689,61	-
Operaciones de cobertura		-	-
Otros		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		14 523 707,10	10 381 240,59

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en Euros)

CUENTAS DE ORDEN	Notas	2025	2024 (*)
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO		-	-
Avaless y garantías concedidos		-	-
Avaless y garantías recibidos		-	-
Compromisos de compra de valores		-	-
De empresas objeto de capital riesgo		-	-
De otras empresas		-	-
Compromiso de venta de valores		-	-
De empresas objeto de capital riesgo		-	-
De otras empresas		-	-
Resto de derivados		-	-
Compromisos con socios o partícipes		-	-
Otros riesgos y compromisos		-	-
OTRAS CUENTAS DE ORDEN		69 091 585,00	59 868 090,59
Patrimonio total comprometido		40 200 000,00	34 700 000,00
Patrimonio comprometido no exigido		27 393 999,96	27 290 000,00
Activos fallidos		-	-
Pérdidas fiscales a compensar	17	1 497 585,04	878 090,59
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
Deterioro capital inicio grupo		-	-
Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		69 091 585,00	59 868 090,59

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

	Notas	2025	2024 (*)
Ingresos financieros	13	91 732,94	20 795,25
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-	-
Otros ingresos financieros		91 732,94	20 795,25
Gastos financieros	14	(4 660,92)	(40,00)
Intereses y cargas asimiladas		(4 660,92)	-
Otros gastos financieros		-	(40,00)
Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto)		79 682,59	-
Resultados por enajenaciones (netos)		79 682,59	-
Instrumentos de patrimonio		79 682,59	-
Valores representativos de deuda		-	-
Otras inversiones financieras		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-	-
Diferencias de cambio (netas)		-	-
Otros resultados de explotación		(719 076,54)	(830 904,94)
Comisiones y otros ingresos percibidos		-	-
De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
Otras comisiones e ingresos		-	-
Comisiones satisfechas	15	(719 076,54)	(830 904,94)
Comisión de gestión		(611 162,41)	(456 506,15)
Otras comisiones y gastos		(107 914,13)	(374 398,79)
MARGEN BRUTO		(552 321,93)	(810 149,69)
Gastos de personal		-	-
Otros gastos de explotación	16	(67 188,42)	(53 920,48)
Amortización del inmovilizado		-	-
Excesos de provisiones		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(619 510,35)	(864 070,17)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Deterioro de resto de activos (neto)		-	-
Otros		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(619 510,35)	(864 070,17)
Impuesto sobre beneficios	17	-	(15,90)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(619 510,35)	(864 086,07)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2025	2024 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(619 510,35)	(864 086,07)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1 606 689,61	-
Por valoración de instrumentos financieros	1 606 689,61	-
Activos financieros disponibles para la venta	1 606 689,61	-
Otros ingresos / gastos	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
Efecto impositivo	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Por valoración de instrumentos financieros	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Otros ingresos / gastos	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	987 179,26	(864 086,07)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

	Fondos reembolsables							Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total Fondos reembolsables	
SALDO FINAL DEL AÑO 2024 (*)	74 100,00	7 335 900,00	(1 025,54)	(14 004,52)	-	(864 086,07)	6 530 883,87	6 530 883,87
Ajustes por cambios de criterio 2024 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2024 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2025	74 100,00	7 335 900,00	(1 025,54)	(14 004,52)	-	(864 086,07)	6 530 883,87	6 530 883,87
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(619 510,35)	(619 510,35)	987 179,26
Operaciones con accionistas	46 500,00	4 603 500,00	-	-	746 000,04	-	5 396 000,04	5 396 000,04
Ampliaciones	46 500,00	4 603 500,00	-	-	9 246 000,00	-	13 896 000,00	13 896 000,00
Reducciones	-	-	-	-	(8 499 999,96)	-	(8 499 999,96)	(8 499 999,96)
Otros movimientos del Patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del Resultado del ejercicio	-	-	-	(864 086,07)	-	864 086,07	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2025	120 600,00	11 939 400,00	(1 025,54)	(878 090,59)	746 000,04	(619 510,35)	11 307 373,56	12 914 063,17

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en Euros)

	Fondos reembolsables							Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total Fondos reembolsables	
SALDO FINAL DEL AÑO 2023 (*)	15 000,00		(1 025,54)	(2,40)	-	(14 002,12)	(30,06)	(30,06)
Ajustes por cambios de criterio 2023 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2023 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
		-						
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2024 (*)	15 000,00		(1 025,54)	(2,40)	-	(14 002,12)	(30,06)	(30,06)
Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	-	(864 086,07)	(864 086,07)	(864 086,07)
		-						
Operaciones con accionistas	59 100,00	7 335 900,00	-	-	-	-	7 395 000,00	7 395 000,00
Ampliaciones	119 100,00	7 335 900,00	-	-	-	-	7 455 000,00	7 455 000,00
Reducciones	(60 000,00)	-	-	-	-	-	(60 000,00)	(60 000,00)
Otros movimientos del Patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del Resultado del ejercicio	-	-	-	(14 002,12)	-	14 002,12	-	-
		-						
SALDO FINAL DEL AÑO 2024 (*)	74 100,00	7 335 900,00	(1 025,54)	(14 004,52)	-	(864 086,07)	6 530 883,87	6 530 883,87

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en Euros)

	2025	2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2 940 331,52)	2 969 728,10
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(619 510,35)	(864 070,17)
Ajustes del resultado	(166 754,61)	-
Amortización del inmovilizado	-	-
Correcciones valorativas por deterioro	-	-
Variación de provisiones	-	-
Imputación de subvenciones	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	(79 682,59)	-
Ingresos financieros	(91 732,94)	-
Gastos financieros	4 660,92	-
Diferencias de cambio	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Otros ingresos y gastos	-	-
Cambios en el capital corriente	(2 241 138,58)	3 833 814,17
Deudores y otras cuentas a cobrar	(425,79)	(11 702,55))
Otros activos corrientes	-	3 000 000,00
Acreedores y otras cuentas a pagar	(829 034,51)	845 516,72
Otros pasivos corrientes	(1 411 678,28)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	87 072,02	(15,90)
Pagos de intereses	(4 660,92)	-
Cobros de dividendos	-	-
Cobros de intereses	91 732,94	-
Cobros / pagos por impuesto sobre beneficios	-	(15,90)
Otros Cobros / pagos	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(3 846 927,45)	(7 012 764,70)
Pagos por inversiones	(21 047 901,43)	(7 012 764,70)
Inversiones financieras	(21 047 901,43)	(7 012 764,70)
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Otros activos	-	-
Cobros por desinversiones	17 200 973,98	-
Inversiones financieras	17 200 973,98	-
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Otros activos	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	5 396 000,04	7 395 000,00
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5 396 000,04	7 395 000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	13 896 000,00	7 455 000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio	(8 499 999,96)	(60 000,00)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito	-	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Emisión de otras deudas	-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Devolución y amortización de otras deudas	-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(1 391 258,93)	3 351 963,40
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3 356 748,82	4 785,42
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	1 965 489,89	3 356 748,82

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

1. Actividad e información de carácter general

a) Actividad

Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima el 1 de abril de 2022, por un tiempo indefinido, con el nombre Brookline Corporate Services, S.A. Se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 43.356, folio 180 hoja M-765897. El número de identificación fiscal de la Sociedad es A10526754.

Con fecha 23 de marzo de 2023, Altamar Real Estate, S.L. adquirió la totalidad de las acciones de la Sociedad, pasando a ser Accionista Único. El domicilio de la Sociedad se trasladó a Paseo de la Castellana, 91, 8ª planta, 28046 Madrid. En la misma fecha, el entonces Accionista Único (Altamar Real Estate, S.L.) decidió transformar la Sociedad en una Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (S.I.C.C.), conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está inscrita en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.), con el número 48 y con ISIN ES0178558005.

El entonces Accionista Único de la Sociedad, con fecha 23 de marzo de 2023, tomó las siguientes decisiones relativas a las modificaciones estatutarias que fueron necesarias para que la Sociedad, una vez inscrita en el correspondiente registro de la C.N.M.V., funcione como una S.I.C.C.:

- La Sociedad pasó a denominarse Terra Residencial Ibérica II, Sociedad de Inversión Colectiva Cerrada (S.I.C.C.), S.A.
- El objeto social principal de la Sociedad consiste en la obtención de capital de una pluralidad de inversores para la realización de inversiones en todo tipo de sociedades y participación en otras entidades de cualquier índole, para invertirlos en activos inmobiliarios que puedan desarrollarse o reformarse y, finalmente, venderse con uso principalmente residencial destinado a venta, todo ello con arreglo a una política de inversión definida.
- Delegar la gestión de los activos de la Sociedad en Altamar Private Equity, S.G.I.I.C., S.A.U. (en adelante, la Sociedad Gestora).

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

- Nombrar como depositario de la Sociedad a BNP Paribas, S.A., Sucursal en España.

Con fecha 8 de noviembre de 2024, el entonces Accionista Único decidió reducir el capital en su totalidad, y a su vez, realizar una ampliación de capital social por importe de 74.100,00 euros, mediante la emisión de 74.100 acciones nominativas, íntegramente suscritas y desembolsadas, modificando así su condición como Accionista Único.

La Sociedad, es una S.I.C.C. administrada por la Sociedad Gestora Altamar Private Equity, S.G.I.I.C., S.A.U., cuyo objeto social es la gestión de inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de las suscripciones y reembolsos de los fondos y las sociedades de inversión.

La Sociedad Gestora fue constituida el 27 de octubre de 2004 como Sociedad Gestora de Entidades de Capital Riesgo. Con fecha 16 de febrero de 2016, la Sociedad Gestora se transformó en una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva mediante la inscripción de la misma en el registro de la C.N.M.V.

Tanto la Sociedad Gestora como la Sociedad, se encuentran regulados por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad Gestora está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (C.I.F. - A84144625), tomo 20.619, folio 185, hoja M-365063 y en el Registro de la C.N.M.V. con el número 247.

La Entidad Depositaria de la Sociedad es BNP Paribas, S.A., Sucursal en España. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para la Sociedad, de acuerdo a lo establecido en la normativa en vigor.

b) Fecha de formulación

El Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 19 de marzo de 2026, procede a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2025.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido preparadas a partir de los registros contables del mismo, habiéndose aplicado la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V. y sucesivas modificaciones, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

c) Juicios y estimaciones

Las inversiones de la Sociedad en Entidades Participadas, que no se consideran empresas del grupo o asociadas a largo plazo, son valoradas en función del último valor razonable de éstas, tal y como indica la Norma 11ª de la Circular 11/2008.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso, por parte de la Sociedad, de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las previsiones actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Sin embargo, no cabe esperar que las estimaciones realizadas por la Sociedad causen un ajuste material en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

e) Cambios en criterios contables

Durante los ejercicios 2025 y 2024 las cuentas anuales de la Sociedad han sido formuladas bajo la normativa aplicable a las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, que se encuentran reguladas por la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V. y sus posteriores modificaciones.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

f) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambio de patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

g) Moneda funcional

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

h) Principio de empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales sobre la base de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, dado que no tienen dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el ejercicio 2025. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

3. Propuesta de aplicación de resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2025 que el Consejo de Administración de la Sociedad propone a los accionistas, así como la distribución aprobada para el ejercicio 2023, se detalla a continuación:

	Euros	
	2025 (Propuesta)	2024 (*) (Aprobada)
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	<u>(619 510,35)</u>	<u>(864 086,07)</u>
Aplicación		
Resultados de ejercicios anteriores	<u>(619 510,35)</u>	<u>(864 086,07)</u>
	<u>(619 510,35)</u>	<u>(864 086,07)</u>

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

4. Normas de registro y valoración

a) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros a corto y a largo plazo se clasifican en el balance de acuerdo con los siguientes criterios:

- Instrumentos de patrimonio

Incluye las inversiones en derechos sobre el patrimonio neto de entidades que no tengan consideración de partes vinculadas e incluye acciones con o sin cotización en un mercado regulado u otros valores tales como participaciones en Entidades de Capital Riesgo y entidades extranjeras similares e Instituciones de Inversión Colectiva o participaciones en Sociedades de Responsabilidad Limitada.

- Préstamos y créditos a empresas

Corresponde a los préstamos y otros créditos no comerciales concedidos a terceros incluidos los formalizados mediante efectos de giro.

- Valores representativos de deuda

Corresponde a las inversiones por suscripción o adquisición de obligaciones, bonos u otros valores de renta fija, incluidos aquellos que fijan su rendimiento en función de índices o sistemas análogos.

b) Registro y valoración de activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente, en general, por su valor razonable, que, salvo evidencia de lo contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Su valoración posterior en cada cierre contable se realiza de acuerdo con los siguientes criterios en función de su naturaleza:

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

i) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponde a los créditos por operaciones comerciales y a los créditos por operaciones no comerciales que son aquéllos que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. Se valoran por su coste amortizado que se corresponde con el importe al que inicialmente fue valorado el activo financiero menos los reembolsos de principal que se hayan producido, más o menos, según proceda, la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, menos cualquier reducción de valor por deterioro que haya sido reconocida.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. En su cálculo se incluyen las comisiones financieras que se cargan por adelantado en el momento de la concesión de la financiación. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo es el tipo estimado a la fecha en que se origina y para los instrumentos financieros a tipos de interés variable, es la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

ii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. En la determinación del valor razonable se siguen los siguientes criterios:

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

- Acciones y participaciones en otras Entidades de Capital Riesgo

Se valoran por el último valor liquidativo publicado o valor difundido por la Entidad Participada en el momento de la valoración. En el caso de no disponer de dichos valores se valoran al patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la participada o de su grupo consolidado, corregido por el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración. Para llevar a cabo la valoración de las participaciones, la Sociedad Gestora ha utilizado las valoraciones recibidas de las Entidades Participadas. Dichas valoraciones generalmente se rigen por los criterios de valoración publicados por la E.V.C.A. (European Private Equity and Venture Capital Association) para las Entidades Participadas.

Los estados financieros de las Entidades Participadas son auditados anualmente siendo además objeto de unas revisiones, no auditadas, de los estados financieros trimestrales y/o semestrales. En dichos estados financieros se recoge también la valoración de la cartera, la cual aparece en los estados financieros y/o notas relativas a los mismos, en función de las normativas contables aplicables en cada jurisdicción.

- Inversiones en instrumentos de patrimonio de otras Entidades

Las inversiones en instrumentos de patrimonio se valoran por su valor razonable. Dicho valor, de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, se basa en las tasaciones realizadas por un experto independiente de la Sociedad.

c) Pérdidas por deterioro de activos financieros

Se realizan las correcciones valorativas necesarias, en general, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que existe una evidencia objetiva de que el valor del activo se ha deteriorado.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Los criterios de determinación del deterioro de los activos financieros en función de su naturaleza son los siguientes:

i) Préstamos y partidas a cobrar

Se considera que existe deterioro cuando se produce una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros que puede estar motivada por la insolvencia del deudor. Las pérdidas por deterioro se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de reconocimiento.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ii) Activos financieros disponibles para la venta

Se considera que los Activos financieros disponibles para la venta se han deteriorado como consecuencia de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial y que ocasionan:

- En el caso de los instrumentos de deuda, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros que puede venir motivado por la insolvencia del deudor.
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso se presume que un instrumento financiero se ha deteriorado, salvo evidencia en contrario, cuando:
 - * Si no está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% respecto a la valoración inicial del activo.
 - * Si está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% en la cotización.

La corrección valorativa por deterioro es la diferencia entre su coste menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que existe evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono al Patrimonio neto.

iii) Capital Inicio

En el caso de deterioro del valor en activos financieros considerados de capital inicio, éste no se reconocerá si existe un dictamen del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, que certifique el cumplimiento del plan de negocio de la entidad que constituye las inversiones en capital inicio. En caso contrario, se reconocerá un deterioro que se determinará de acuerdo con la estimación del valor razonable recogida en el punto anterior.

d) Compraventa de participaciones en otras Entidades de Capital Riesgo

La parte de inversión comprometida en otras Entidades de Capital Riesgo se registra por el importe efectivamente comprometido, en las cuentas de orden del balance dentro del epígrafe de Compromisos de compra de valores - De empresas objeto de capital riesgo o del epígrafe de Compromisos de compra de valores - De otras empresas, dependiendo de si la Entidad Participada cumple las características establecidas en el artículo 14 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Se contabilizan en el activo de balance dentro del epígrafe de Instrumentos de Patrimonio, del activo corriente o no corriente, dependiendo del plazo en que la Sociedad tenga la intención de venderlos, cuando se produzca la adquisición o suscripción del valor.

Por los desembolsos pendientes no exigidos se reconoce una cuenta correctora del activo correspondiente, hasta el momento en que dichos desembolsos sean reclamados o exigidos, en cuyo caso se reconoce un pasivo por la parte pendiente de desembolso.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene en balance ningún activo financiero disponible para la venta.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

e) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del Accionista a recibirlo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

f) Baja de activos financieros

Se da de baja un activo financiero o una parte del mismo cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del mismo, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En todo caso se dan de baja entre otros:

- Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- Los activos en los que concurre un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando un activo financiero se da de baja por las dos primeras razones indicadas anteriormente, la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo y se incluye en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que la Sociedad no haya cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se da de baja cuando no se haya retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad de la Sociedad para transmitir dicho activo.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

g) Pasivos financieros

La Sociedad reconoce un pasivo financiero en su balance cuando se convierte en parte obligada de un contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que, de acuerdo con su realidad económica, supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trata de instrumentos derivados, que se tratan de manera análoga a los instrumentos derivados que son activos o pasivos financieros mantenidos para negociar, que se tratan de manera análoga a los activos financieros mantenidos para negociar.

h) Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros por débitos por operaciones comerciales y no comerciales. Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente por su precio de adquisición que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente atribuibles, registrándose posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera pagar en un plazo no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

i) Baja del balance de pasivos financieros

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

j) Provisiones y pasivos contingentes

Se consideran provisiones las obligaciones actuales de la Sociedad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que se encuentran claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha de las Cuentas Anuales, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas, la Sociedad espera que deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Dichas obligaciones pueden surgir por los aspectos siguientes:

- Una disposición legal o contractual.
- Una obligación implícita o tácita, cuyo nacimiento se sitúa en una expectativa válida creada por la Sociedad frente a terceros respecto de la asunción de ciertos tipos de responsabilidades. Tales expectativas se crean cuando la Sociedad acepta públicamente responsabilidades, se derivan de comportamientos pasados o de políticas empresariales de dominio público.
- La evolución prácticamente segura de la regulación en determinados aspectos, en particular, proyectos normativos de los que la Sociedad no podrá sustraerse.

Son pasivos contingentes las obligaciones posibles de la Sociedad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes incluyen las obligaciones actuales de la Sociedad cuya cancelación no sea probable que origine una disminución de recursos que incorporan beneficios económicos o cuyo importe, en casos extremadamente raros, no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Las provisiones y los pasivos contingentes se califican como probables cuando existe mayor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario, posibles cuando existe menor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario y remotos cuando su aparición es extremadamente rara.

La Sociedad incluye en las cuentas anuales todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos a no ser que se considere remota la posibilidad de que se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las originan y son estimadas en cada cierre contable. Las mismas son utilizadas para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

k) Patrimonio neto

Los instrumentos de patrimonio propio son las acciones en que se encuentra dividido el patrimonio de la Sociedad.

La adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones se registra en el Patrimonio neto con signo negativo por el valor razonable de la contraprestación entregada. La amortización de las acciones propias da lugar a la reducción del capital por el importe del nominal de dichas acciones. La diferencia, positiva o negativa, entre la valoración y el nominal de las acciones se carga o abona, respectivamente, a cuentas de Reservas.

Las diferencias obtenidas en la enajenación de acciones propias se registran en el Patrimonio neto en cuentas de Reservas.

Todos los gastos y costes de transacción inherentes a las operaciones con instrumentos de patrimonio propio se registran directamente contra el Patrimonio neto como menores Reservas, netos del efecto impositivo, a menos que se haya desistido de la transacción o se haya abandonado, en cuyo caso se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias. El efecto impositivo correspondiente a estos gastos minora o aumenta los pasivos o activos por impuesto corriente.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene en el balance instrumentos de patrimonio propios.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

El gasto por la gestión, administración y representación satisfecho por la Sociedad a la Sociedad Gestora se reconoce en función de su devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con el Reglamento de Gestión suscrito entre ambas partes.

m) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se considera como un gasto, se registra en el epígrafe de Impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios, una vez consideradas las deducciones, bonificaciones y pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles, que dan lugar a mayores cantidades a pagar o menores cantidades a devolver en ejercicios futuros, se reconocen como pasivos por impuestos diferidos. Las diferencias temporarias deducibles, que dan lugar a menores cantidades a pagar o mayores cantidades a devolver en ejercicios futuros, y los créditos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar fiscalmente, se reconocen como activos por impuestos diferidos. Se consideran diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en el patrimonio neto de los activos financieros considerados como disponibles para la venta.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance, y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias y, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias imponibles, salvo en los supuestos previstos por la normativa contable de aplicación.

n) Transacciones en moneda extranjera

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

Se consideran partidas monetarias la tesorería, los valores representativos de deuda, los préstamos participativos y otras financiaciones concedidas o recibidas con una cantidad determinada o determinable de unidades monetarias, así como los débitos y créditos ajenos a la cartera de instrumentos financieros.

Se consideran partidas no monetarias aquellas no incluidas como partidas monetarias, es decir, que se vayan a recibir o pagar con una cantidad no determinada ni determinable de unidades monetarias, entre ellas el inmovilizado material, inmovilizado intangible, instrumentos financieros derivados y los instrumentos de patrimonio que cumplen los requisitos anteriores.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado a la fecha de transacción.

Las partidas monetarias se valoran al tipo de cambio de contado de la fecha de valoración, o en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha. Las diferencias, tanto positivas como negativas, que surgen, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio a la fecha de valoración, imputándose las diferencias de cambio a patrimonio o a la cuenta de pérdidas y ganancias, de manera análoga a las variaciones del valor razonable del activo en cuestión.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Las partidas no monetarias valoradas a coste se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción, aplicando el tipo de cambio de la fecha de valoración a los efectos de determinar la corrección valorativa por deterioro, en su caso.

5. Gestión de riesgos - Exposición al riesgo

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Sociedad Gestora valora la cartera de Entidades Participadas utilizando como base los criterios seguidos por cada gestor para la determinación del valor de su cartera. En Europa y EE.UU., las Sociedades típicamente valoran sus carteras a "Fair Market Value" de acuerdo con lo establecido en la FASB 157 y los criterios bajo IFRS y, por tanto, utilizan criterios similares, que se adecúan generalmente a los criterios establecidos por la European Venture Capital Association "EVCA".

b) Riesgo de crédito

La Sociedad estima que el riesgo de crédito es relativamente bajo ya que, a 31 de diciembre de 2025, la sociedad únicamente se encuentra apalancada con la línea de crédito contratada con Bankinter, S.A.

c) Riesgo tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es poco significativo, ya que el únicamente la Sociedad tiene asociado a un tipo de interés la posición de Tesorería del mismo, tanto a nivel de depósitos bancarios, imposiciones a plazo fijo, repos y/u otros activos del mercado monetario.

d) Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad no tiene Entidades Participadas en cartera denominadas en moneda distinta al euro. La Sociedad Gestora no ha estimado oportuno contratar ningún tipo de cobertura para eliminar este riesgo debido a la dificultad de estimar el momento y la cuantía de las distribuciones que se van a recibir de las Entidades Participadas.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

e) Riesgo de liquidez

La Sociedad Gestora cuenta en todo momento con una posición de tesorería amplia para atender las necesidades de desembolsos por parte de la Sociedad. Dicha liquidez proviene de la suscripción y desembolso efectuado por los accionistas a solicitud de la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora realiza estimaciones de futuros desembolsos para planificar y establecer con suficiente antelación el calendario de solicitud de nuevas suscripciones y desembolsos por parte de los accionistas.

f) Riesgo operacional

La Sociedad Gestora estima que la Sociedad tiene un riesgo operacional significativamente más reducido que el de la mayor parte de vehículos tradicionales ya que, tanto desde el punto de vista del activo (inversiones en Entidades Participadas) como del pasivo (solicitudes de desembolso a accionistas), el número de operaciones al año es muy limitado.

6. Inversiones financieras e Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El desglose de los epígrafes de Inversiones financieras a largo plazo e Inversiones financieras en empresas de grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Inversiones en empresas de grupo a largo plazo		
Instrumentos de patrimonio – De otras entidades	-	7 012 764,70
	-	7 012 764,70

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

En aplicación de la Ley 22/2014, en el epígrafe Instrumentos de patrimonio - De otras entidades, se recoge el patrimonio invertido en instrumentos de patrimonio de entidades residentes en Estados miembros de la Unión Europea o en terceros países, siempre que dicho tercer país no figure en la lista de países y territorios no cooperantes establecida por el Grupo de Acción Financiera Internacional sobre el Blanqueo de Capitales y haya firmado con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información o un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria.

Este epígrafe, al 31 de diciembre 2024, recogía la participación en la Sociedad Participada, ajustado por las variaciones de valoración, en su caso, en función del método de valoración correspondiente. Las acciones de la Sociedad Participada no cotizan en ningún mercado organizado.

A continuación, se desglosa el movimiento de las inversiones a largo plazo durante el ejercicio 2024:

Sociedades Participadas	Porcentaje de participación	Euros			
		Desembolsos	Bajas	Ajustes por valoración en Patrimonio neto	Valor razonable al 31.12.24 (*)
Sociedad 1	100%	7 012 764,70	-	-	7 012 764,70
		7 012 764,70	-	.	7 012 764,70

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Durante el ejercicio 2024, las participadas se encontraban en el capítulo "Inversiones en empresa del grupo y asociadas a largo plazo" en aplicación de las disposiciones previstas en el artículo 42 del Código de Comercio.

Así, en aplicación de la Norma 11ª de la Circular 11/2008, y sucesivas modificaciones, cuando una inversión tenga la consideración de empresa de grupo, multigrupo o asociada se deberá informar en Cuentas de Orden del balance de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

A continuación, se detallan las Entidades Participadas al 31 de diciembre de 2024:

Denominación	Actividad	2024 (**)				Resultado del ejercicio
		Fracción de capital %	Capital	Reservas	Otras partidas	
Terra II Recoletos 14, S.L..(*)	Inmobiliario	100%	3 000,00	-	7 009 906,77	(7 449,85)

(*) Datos no auditados.

(**) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

7. Inversiones financieras a largo plazo

El desglose del epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Instrumentos de patrimonio:		
De otras entidades	12 546 064,35	-
	12 546 064,35	-

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

El epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo - Instrumentos de patrimonio - De otras entidades”, al 31 de diciembre de 2025, recoge los desembolsos efectuados en las Sociedades Participadas, ajustados por las variaciones de valoración de las mismas.

A continuación, se desglosa el movimiento de las inversiones a largo plazo durante el ejercicio 2025:

Sociedades Participadas	Porcentaje de participación	Valor razonable al 31.12.24 (*)	Desembolsos	Bajas	Ajustes por valoración en Patrimonio neto	Valor razonable al 31.12.25
Sociedad 1	22,05%	7 012 764,70	12 081 211,32	(11 864 397,25)	1 488 024,39	8 717 603,16
Sociedad 2	15,21%	-	8 966 690,11	(5 256 894,14)	118 665,22	3 828 461,19
		7 012 764,70	21 047 901,43	(17 121 291,39)	1 606 689,61	12 546 064,35

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio 2025, los desembolsos efectuados en las Sociedades Participadas se incluyen en la columna de desembolsos. En la columna de bajas se incluyen las devoluciones de capital realizadas durante el ejercicio que han generado plusvalías que se encuentran registradas en el epígrafe de "Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras - Resultados por enajenaciones (netos)" de la cuenta de pérdidas y ganancias, por un importe positivo de 79.682,59 euros (Nota 13.b).

Los Ajustes por valoración en patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2025, recogen las variaciones del valor inicial de las inversiones financieras para reflejar el valor razonable en cumplimiento de la Norma 11ª de la Circular 11/2008 y sucesivas modificaciones. Estas variaciones de valor se deben a las plusvalías y minusvalías latentes y no materializadas de las inversiones y a las apreciaciones y depreciaciones de las inversiones realizadas en moneda extranjera.

El desglose de los Ajustes por valoración en patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Entidad Participada	Moneda	Euros		
		Ajustes por valoración al 31.12.2024 (*)	Ajustes por valoración en Patrimonio neto del ejercicio	Ajustes por valoración al 31.12.2025
Sociedad 1	EUR	-	1 488 024,39	1 488 024,39
Sociedad 2	EUR	-	118 665,22	118 665,22
		-	1 606 689,61	1 606 689,61

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El desglose del epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Tesorería		
En Euros	1 965 489,89	3 356 748,82
	1 965 489,89	3 356 748,82

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo del epígrafe de Tesorería corresponde al importe que la Sociedad mantiene en una cuenta corriente bancarias en BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, remunerada a un tipo de interés de mercado.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la citada cuenta corriente, ha devengado unos intereses por importe de 56.016,39 euros y de 20.795,25 euros, respectivamente, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios correspondientes (Nota 13.a).

9. Deudores

El desglose del epígrafe de Deudores a pagar Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Deudores	1 509,88	7 782,40
Administraciones Públicas deudoras	10 642,98	3 944,67
	12 152,86	11 727,07

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

10. Acreedores y cuentas a pagar

El desglose del epígrafe de Acreedores y cuentas a pagar, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Acreedores por prestación de servicios	21 322,21	842 574,32
	21 322,21	842 574,32

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos.

11. Deudas a corto plazo

El desglose del epígrafe de Deudas a corto plazo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Línea de crédito	6 660,92	-
Deudas a corto plazo	1 581 660,80	3 000 000,00
	1 588 321,72	3 000 000,00

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

El epígrafe de "Deudas a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 hace referencia a devoluciones de aportaciones de los accionistas pendientes de realizar (Nota 12).

El epígrafe de "Deudas a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 hace referencia al cobro anticipado por parte de los partícipes de un aumento de capital ejecutado durante los primeros meses de 2025 (Nota12).

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registradas deudas a corto plazo que se corresponden, con el importe dispuesto de la línea de crédito que tiene contratado con Bankinter, S.A.

Los intereses asumidos durante el ejercicio 2025 por la citada línea de crédito ascienden a 4.660,92 euros. (Nota 14).

12. Fondos reembolsables

El desglose y el movimiento del Patrimonio Neto de los ejercicios 2025 y 2024, se detalla en el Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2023, el Capital estaba representado por 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y quedaba pendiente de desembolsar 45.000,00 euros.

Con fecha 8 de noviembre de 2024, el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a desembolsar el capital pendiente por importe de 45.000,00 euros, correspondiente al 75% del valor nominal de la totalidad de las acciones, números 1 a 60.000, ambos inclusive.

Adicionalmente, con fecha 8 de noviembre de 2024, el entonces Accionista Único decidió reducir el capital en su totalidad, y a su vez, realizar una ampliación de capital social por importe de 74.100,00 euros, mediante la emisión de 74.100 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, números del 1 al 74.100, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Estas operaciones incluían una prima de emisión de 7.335.900,00 euros, por lo que los fondos propios de la Sociedad se amplían en un total de 7.455.000,00 euros.

Con fecha 13 de enero de 2025, al amparo de la Delegación conferida en fecha 8 de noviembre de 2024 por el entonces Accionista Único de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda ejecutar parcialmente el aumento de capital en la cifra de 30.000,00 mediante la emisión de 30.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas de la Clase A, números del 70.501 al 100.500, íntegramente suscritas y desembolsadas. Esta operación incluía una prima de emisión de 2.970.000,00 euros, por lo que los fondos propios de la Sociedad se amplían en un total de 3.000.000,00 euros.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Adicionalmente, con fecha 27 de marzo de 2025, al amparo de la Delegación conferida en fecha 8 de noviembre de 2024 por el entonces Accionista Único de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad acuerda ejecutar parcialmente el aumento de capital en la cifra de 7.500,00 mediante la emisión de 7.500 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, de la Clase A, números del 100.501 al 108.000, íntegramente suscritas y desembolsadas. Esta operación incluía una prima de emisión de 742.500,00 euros, por lo que los fondos propios de la Sociedad se amplían en un total de 750.000,00 euros.

Con fecha 17 de noviembre de 2025, la Junta de Accionistas de la Sociedad decide aumentar, nuevamente, el capital social en la cifra de 9.000,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 9.000 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la Clase A, números 108.001 al 117.000, junto con una prima de emisión de 891.000,00 euros, ampliando los fondos propios de la Sociedad en un importe total de 900.000,00 euros.

Por lo que, con fecha 31 de diciembre de 2025, el Capital está representado por 120.600 acciones nominativas de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El patrimonio de la Sociedad está dividido en dos clases de acciones denominadas como Clase A y Clase B, todas con valor nominal de un euro, que confieren a sus titulares en unión de los demás accionistas, un derecho de propiedad sobre aquel en los términos que lo regulan legal y contractualmente.

Acciones Clase A:

Las acciones de Clase A serán titularidad de cualquier accionista que no cumpla con las características de los accionistas clasificados como Clase B.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Acciones Clase B:

Las acciones de Clase B solo podrán ser suscritas por:

- i) La Sociedad Gestora o sociedades de su grupo y sus respectivos accionistas, directivos o empleados;
- ii) Las Personas Clave y sus familiares de primer grado o hermanos;
- iii) El Asesor y sus directivos o empleados; y
- iv) Aquellas otras personas que por prestar sus servicios o estar contratadas por la Sociedad Gestora o el Asesor, se considere que están directamente dedicadas profesionalmente a la gestión o asesoramiento de la Sociedad

Los rendimientos percibidos de las Sociedades Invertidas, así como, en su caso, los importes resultantes de la desinversión total o parcial de la Sociedad en las Sociedades Invertidas, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, incluidos los desembolsos pendientes con respecto a las Sociedades Invertidas y manteniendo los niveles de tesorería adecuados para cada una de las clases de acciones, en función de los distintos gastos asociados a cada una de ellas, se distribuirán a los accionistas en la siguiente forma:

- 1º En primer lugar, se calculará la parte de los Fondos Distribuibles que, proporcionalmente, corresponde a cada clase de Acciones.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

2º La parte a distribuir que corresponda a las Acciones Clase A se distribuirá de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) En primer lugar, se distribuirá el cien por cien a los Accionistas titulares de Acciones Clase A hasta que hayan percibido, incluidos aquellos importes que se les hubieran distribuido previamente, una cantidad equivalente a la parte del Compromiso de Inversión por ellos desembolsado;
- b) En segundo lugar, se distribuirá el cien por cien a los Accionistas titulares de Acciones Clase A hasta que hayan percibido una cantidad equivalente al Retorno Preferente;
- c) En tercer lugar, se distribuirá el ochenta por ciento a los Accionistas titulares de Acciones Clase A y el restante veinte por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito, hasta que los Accionistas titulares de Acciones Clase A hayan percibido una cantidad equivalente al Segundo Retorno Preferente;
- d) En cuarto lugar, se distribuirá el setenta por ciento a los Accionistas titulares de Acciones Clase A, y el restante treinta por ciento a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito.

3º La parte a distribuir que corresponda a las Acciones Clase B se distribuirá a los Accionistas titulares de Acciones Clase B al 100%.

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio de la Sociedad y el número de acciones, desglosado por clases, es el siguiente:

	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>
Patrimonio de la Sociedad	12 496 568,41	417 494,76
Número de acciones	117 000	3 600

Por su parte, al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio de la Sociedad y el número de acciones, desglosado por clases, era el siguiente:

	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>
Patrimonio de la Sociedad	6 173 014,33	357 869,54
Número de acciones	70 500	3 600

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2025, 1 accionista de la Sociedad posee un porcentaje de participación que representa el 24,88%, por lo que al poseer un porcentaje de participación superior al 20%, se considera participación significativa.

Al 31 de diciembre de 2024, 2 accionistas de la Sociedad poseían un porcentaje de participación que representaba un 40,48%, por lo que al poseer un porcentaje de participación superior al 20%, se considera una participación significativa.

Al ser el accionista con participación significativa una persona jurídica, se incluye el detalle del mismo:

	2025	2024 (*)
Accionistas		
Ancoar Group S.A. de C.V.	24,88%	-
Terra Residencial 2, S.A.P.I. de C.V.	-	20,24%
Exedra Bienes Raíces, S.L.	-	20,24%
	24,88%	40,48%

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

b) Reservas

La composición del epígrafe "Reservas" Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla a continuación:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Reservas voluntarias	(1 025,54)	(1 025,54)
	(1 025,54)	(1 025,54)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

c) Prima de emisión

Durante el ejercicio 2025 se han aprobado 3 ampliaciones de capital con fecha 13 de enero, 27 de marzo y 17 de noviembre con una prima de emisión por importe de 2.970.000,00 euros, 742.500,00 euros y 891.000,00 euros, respectivamente. Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión asciende a 11.939.400,00 euros.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Con fecha 8 de noviembre de 2024, se realizó un desembolso y una ampliación de capital con una prima de emisión por importe de 7.335.900,00 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2024 la prima de emisión ascendía a ese importe.

d) Otras aportaciones de accionistas

El saldo del epígrafe de “Otras aportaciones de accionistas” recoge los elementos patrimoniales entregados por los socios o propietarios de la Sociedad cuando actúen como tales, en virtud de operaciones no descritas en otras cuentas.

Durante el ejercicio 2025 los Accionistas han aportado la cantidad de 9.246.000,00 euros, para que la Sociedad pueda hacer frente a sus necesidades de tesorería para la realización de la actividad normal de la misma.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha acordado devoluciones de las aportaciones de los accionistas por importe de 8.499.999,06. Al 31 de diciembre de 2025, el importe de las devoluciones pendientes de realizar asciende a 1 581 660,80 euros (Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2025, las aportaciones de accionistas ascienden a 746.000,04 euros.

13. Ingresos financieros

El desglose del epígrafe de “Ingresos financieros” durante los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

a) Ingresos financieros

	Euros	
	2025	2024 (*)
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		
Intereses de cuenta corriente	56 016,39	20 795,25
Otros intereses	35 716,55	-
	91 732,94	20 795,25

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

b) Resultados por enajenaciones (netos)

El desglose de este epígrafe para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Beneficios	79 682,59	-
	79 682,59	-

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los beneficios y pérdidas recogen la diferencia entre los importes distribuidos por las Sociedades Participadas y los costes asociados a dichas distribuciones (Nota 7).

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

14. Gastos financieros

El desglose del epígrafe de Gastos financieros Durante los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Intereses y cargas asimiladas		
Cuenta corriente	4 660,92	-
Otros gastos financieros	-	40,00
	4 660,92	40,00

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

15. Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas

El desglose de este epígrafe de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Comisión de gestión	611 162,41	456 506,15
Comisión de estructuración	55 000,00	347 000,00
Comisión de administración	45 105,56	27 398,79
Comisión de depósito	7 808,57	-
	719 076,54	830 904,94

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Durante los ejercicios 2025 y 2024, las comisiones de gestión, de estructuración y de administración han sido las siguientes:

	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>
Comisión de gestión (*)	1,75%	-
Comisión de estructuración (**)	1,00%	-
Comisión de administración (***)	0,10%	0,10%

(*) Durante el Periodo de Inversión, la Comisión de Gestión será una cantidad igual al uno coma setenta y cinco (1,75) por ciento de los Compromisos Totales de los Accionistas titulares de Acciones de Clase A; una vez finalizado el Periodo de Inversión, la Comisión de Gestión será una cantidad igual al uno coma setenta y cinco (1,75) por ciento del Capital Invertido Neto en la parte proporcional que corresponda a los Compromisos de Inversión de los Accionistas titulares de Acciones de Clase A respecto de los Compromisos Totales.

(**) En el momento de cada entrada de Accionistas en la Sociedad, se devengará y la Sociedad pagará a la Sociedad Gestora, en concepto de Comisión de Estructuración, una cantidad equivalente al uno (1) por ciento de los Compromisos de Inversión correspondientes a los nuevos Accionistas que entren en dicho cierre.

(***) Los honorarios por los servicios de administración, control y seguimiento de la cartera, contabilidad y reporting, que preste cualquier entidad del Grupo AltamarCAM serán: (i) durante el Periodo de Inversión, una cantidad igual al cero coma uno (0,1) por ciento de los Compromisos Totales y (ii) una vez finalizado el Periodo de Inversión, una cantidad igual al cero coma uno (0,1) por ciento del Capital Invertido Neto.

Asimismo, la Sociedad asumirá una comisión de depositaría anual, liquidable trimestralmente y devengable desde el momento en que se devengue la Comisión de Gestión. La comisión de depositaría es como sigue:

Comisión de depositaría sobre el Patrimonio Neto	
hasta 100 millones de euros	0,040%
Más de 100 millones de euros	0,035%

16. Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe de "Otros gastos de explotación" durante los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	<u>Euros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024 (*)</u>
Servicios profesionales	47 799,60	50 889,94
Servicios registrales y notariales	12 111,87	3 030,54
Tasas C.N.M.V.	1 352,78	-
Servicios bancarios y similares	2 000,00	-
Primas de seguros	55,86	-
Otros servicios	3 868,31	-
	<u>67 188,42</u>	<u>53 920,48</u>

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en Euros)

17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2025 y 2024, con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024 (*)
Resultado contable antes de impuestos	(619 510,35)	(864 070,17)
Diferencias permanentes - Exención del 95% por régimen especial de las Entidades de Capital Riesgo	-	-
Resultado contable ajustado	(619 510,35)	(864 070,17)
Diferencias temporales - Reversión de provisiones	-	-
Base imponible previa	(619 510,35)	(864 070,17)
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible del ejercicio	(619 510,35)	(864 086,07)
Cuota íntegra	-	-
Deducciones y bonificaciones	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Ajustes ejercicios anteriores	-	(15,90)
Cuota a pagar /(devolver)	-	(15,90)

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el régimen fiscal de la Sociedad ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y sus posteriores modificaciones, en la que se establece una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de estas siempre que el importe sea igual o inferior a un millón de euros. Adicionalmente como consecuencia de dichas modificaciones, se elimina la posibilidad de aplazamiento o fraccionamiento de las obligaciones tributarias que deba cumplir el sujeto pasivo en relación con los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene pendientes de compensación Bases Imponibles Negativas según el siguiente desglose:

	Euros
Ejercicio 2022	2,40
Ejercicio 2023	14 002,12
Ejercicio 2024	864 070,17
Ejercicio 2025	619 510,35
	1 497 585,04

El movimiento de las Bases Imponibles Negativas, antes de la presentación de la declaración del Impuesto sobre Beneficios del ejercicio 2025, ha sido el siguiente:

	BINs CCAA 2024 (**)	Ajustes	BINs Modelo 200 (*)	Compensación Previsión IS	Euros Total Bases Imponibles Negativas
Ejercicio 2022	2,40	-	2,40	-	2,40
Ejercicio 2023	14 002,12	-	14 002,12	-	14 002,12
Ejercicio 2024	864 086,07	(15,90)	864 070,17	-	864 070,17
Ejercicio 2025	-	-	(*)	-	619 510,35
	878 090,59	(15,90)	878 074,69	-	1 497 585,04

(*) Pendiente presentación modelo 200 ejercicio 2025.

(**) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que la Sociedad se halla sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeto de los ejercicios correspondientes de acuerdo con su normativa fiscal. No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

Debido a las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables a las operaciones realizadas por la Sociedad, podrían existir, para los años pendientes de inspección, determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que en futuras inspecciones se materialicen dichos pasivos contingentes es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las presentes cuentas anuales.

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

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, el detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado Durante los ejercicios 2025 y 2024 por la Sociedad es el siguiente:

	Días	
	2025	2024 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	19,07	193,79
Ratio de operaciones pagadas	19,12	193,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,17	0,14

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

	Euros	
	2025	2024 (*)
Total pagos realizados	1 393 763,03	7.355,43
Total pagos pendientes	3 471,49	1452,00

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en Euros)

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo”; y “Acreedores y cuentas a pagar - Acreedores varios”; del pasivo corriente del balance de la Sociedad.

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

Con relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el periodo medio de pago a proveedores efectuado Durante los ejercicios 2025 y 2024 es inferior a 30 días, estando dentro de los límites legales establecidos, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Adicionalmente la Ley 18/2022 requiere incluir información adicional en relación con el volumen monetario y número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido legalmente (30 días), así como el porcentaje que suponen sobre el total. El desglose de esta información para los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024 (*)
Número de facturas pagadas en periodo inferior a 30 días	39	11
% de facturas pagadas en periodo inferior a 30 días	60,94%	36,67%
Importe de facturas pagadas en periodo inferior a 30 días (Euros)	25	19
% importe pagado en periodo inferior a 30 días	39,06%	63,33%

(*) Datos no auditados. Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en Euros)

19. Remuneraciones y saldos con los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha remunerado a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen créditos o anticipos a los mismos, ni se han asumido otras obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

Los Administradores de la Sociedad, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se detallan a continuación:

Presidente	D. Fernando Olaso Echevarría
Consejero	D. Ignacio Antoñanzas Alvear
Consejero	D. Ramón Hermosilla Gómez-Cuétara
Consejero	D. José Ramón Liñero González
Secretario - No Consejero	D. Juan Gomez Acebo

20. Información sobre medioambiente

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

21. Honorarios de auditores de cuentas

El importe de los honorarios devengados a favor de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024 de la Sociedad han ascendido a 8 y 4,5 miles de euros, respectivamente, no habiéndose prestado otros servicios durante ambos ejercicios. La Sociedad no ha pagado honorarios a otras entidades bajo el nombre PricewaterhouseCoopers por otros servicios Durante los ejercicios 2025 y 2024.

22. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 22/2014 de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, los administradores de Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., S.A. presentan el siguiente informe de gestión, que recoge la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2025.

Desarrollo del negocio de la Sociedad durante el ejercicio 2025

Terra Residencial Ibérica II, S.I.C.C., S.A. fue constituida el día 1 de abril de 2022 como Brookline Corporate Services, S.A. Con fecha 23 de marzo de 2023 la Sociedad se pasa a denominarse Terra Residencial Ibérica II, Sociedad de Inversión Colectiva Cerrada (S.I.C.C.), S.A. El objeto social principal de la Sociedad consiste en la obtención de capital de una pluralidad de inversores para la realización de inversiones en todo tipo de sociedades y participación en otras entidades de cualquier índole, para invertirlos en activos inmobiliarios que puedan desarrollarse o reformarse y, finalmente, venderse con uso principalmente residencial destinado a venta, todo ello con arreglo a una política de inversión definida. La Sociedad se rige por la Ley 22/2014 de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado. La Sociedad fue inscrita el día 15 de septiembre de 2023 en el Registro de Sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la C.N.M.V. con el nº 48 y con ISIN ES0178558005.

Durante el ejercicio de 2025 la Sociedad ha efectuado desembolsos en 2 Sociedades participadas por importe de 21 millones de euros.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por la Sociedad está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 22/2014 de 12 de noviembre y sucesivas modificaciones, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las correspondientes circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, S.I.C.C., S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCIO ANUAL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Informe sobre las actividades en I+D

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha realizado actividades significativas en materia de investigación y desarrollo.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha adquirido ni posee acciones propias.

Informe sobre la actividad medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Gestión del riesgo

En la Nota 5 de la memoria, que forma parte de las cuentas anuales, se hace un análisis detallado de la situación al cierre y de la gestión realizada durante el ejercicio 2025 de los diferentes tipos de riesgos de la Sociedad.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

No se han producido otros hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria de las cuentas anuales o en el presente informe de gestión.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, SICC, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

El Consejo de Administración de Terra Residencial Ibérica II, SICC, S.A en fecha 19 de marzo de 2026, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

D. Ramón Hermosilla Gómez-Cuétara
Consejero

DILIGENCIA que expido yo Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que yo firmo en cada una de las hojas de las presentes cuentas anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, a efectos de su identificación.

D. Ángel Vizcaíno
De lo que doy fe a los efectos oportunos en Madrid, a 19 de marzo de 2026.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, SICC, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

El Consejo de Administración de Terra Residencial Ibérica II, SICC, S.A en fecha 19 de marzo de 2026, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

D. Fernando Olaso Echevarría
Consejero

DILIGENCIA que expido yo Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que yo firmo en cada una de las hojas de las presentes cuentas anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, a efectos de su identificación.

D. Ángel Vizcaíno
De lo que doy fe a los efectos oportunos en Madrid, a 19 de marzo de 2026.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, SICC, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

El Consejo de Administración de Terra Residencial Ibérica II, SICC, S.A en fecha 19 de marzo de 2026, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

D. Ignacio Antoñanzas Alvear
Consejero

DILIGENCIA que expido yo Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que yo firmo en cada una de las hojas de las presentes cuentas anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, a efectos de su identificación.

D. Ángel Vizcaíno
De lo que doy fe a los efectos oportunos en Madrid, a 19 de marzo de 2026.

TERRA RESIDENCIAL IBÉRICA II, SICC, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

El Consejo de Administración de Terra Residencial Ibérica II, SICC, S.A en fecha 19 de marzo de 2026, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

D. José Ramón Liñero González
Consejero

DILIGENCIA que expido yo Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que yo firmo en cada una de las hojas de las presentes cuentas anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, a efectos de su identificación.

D. Ángel Vizcaíno
De lo que doy fe a los efectos oportunos en Madrid, a 19 de marzo de 2026.