



Madrid, 28 de marzo de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o “VBARE”), pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Que con fecha 25 de marzo de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado, entre otros, el acuerdo de formulación de la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, haciendo pública la siguiente información financiera:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

-Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. y Sociedades dependientes:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

-Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

c) Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control Interno de la Información Financiera de VBARE, tras la actualización realizada del mismo al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria

D. Roberto Eduardo Perri
Presidente del Consejo de Administración
VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.



THIS RELEVANT FACT IS A TRANSLATION OF THE SPANISH VERSION. IN CASE OF ANY DISCREPANCIES, THE SPANISH VERSION SHALL PREVAIL.

Madrid, 28 March 2025

Pursuant to the terms set forth in Article 17 of EU Regulation No. 596/2014 with regard to abuse of markets and Article 227 of Law 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services and other related provisions, as well as Notice 3/2020 of the BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "Company" or "VBARE") hereby publishes that:

OTHER RELEVANT INFORMATION

On March 25, 2025, the Board of Directors of the Company adopted, among others, the resolution to draw up the following financial information for the year ended December 2024, publishing the following financial information:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Auditor's Report on the Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2024.

-Annual Accounts and Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2024.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. and Subsidiaries:

-Auditor's Report on the Consolidated Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2024.

-Consolidated Annual Accounts and Consolidated Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2024.

c) Report on the Organizational Structure and Internal Control System of the Financial Information of VBARE, after the update carried out at the end of the fiscal year ended on December 31, 2024.

In compliance with the terms of Notice 3/2020, hereby declares that the information communicated has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators.

We remain at your disposal for any clarification that may be necessary.

Mr. Roberto Eduardo Perri
Chairman of the Board of Directors
VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría **Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valor recuperable de las inversiones inmobiliarias**

A 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 76% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad, tal y como se describe en la nota 3.2, valora inicialmente sus inversiones inmobiliarias por su coste que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Tal y como se describe en la nota 3.3, siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad encarga a un experto independiente que determine el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Gran Bretaña y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor recuperable y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, junto con la relevancia del epígrafe en el contexto de las cuentas anuales, hacen que el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de la estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección al valorador y utilizados por este en las mismas.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas contrastando con información del mercado.
- Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de la Sociedad sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 2024 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)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

26 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07341

SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión del ejercicio 2024

Índice

	Página
Balance	3 - 4
Cuenta de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6 - 7
Estado de flujos de efectivo	8
Memoria de las Cuentas Anuales	9 – 46
Anexo I y II	47 – 48
Informe de Gestión	-



Balance al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Activos no corrientes		41.129	41.086
Inmovilizado material		2	9
Inversiones inmobiliarias	6	31.932	31.978
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	8.977	8.947
Inversiones financieras a largo plazo	7	218	152
Activos corrientes		841	1.348
Anticipos a proveedores	7	3	10
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		469	798
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	72	76
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	397	722
Periodificaciones a corto plazo		36	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	333	503
Total Activos		41.970	42.434

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Balance al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Patrimonio neto		25.929	25.525
Capital social	10	18.049	18.049
Prima de emisión	10	15.259	15.259
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(279)	(475)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(7.428)	(6.763)
Resultado del ejercicio		328	(545)
Pasivos no corrientes		14.747	15.588
Deudas a largo plazo		14.747	15.588
Deudas con entidades de crédito	7,12	14.299	15.151
Otros pasivos financieros	7	448	437
Pasivos corrientes		1.294	1.321
Deudas a corto plazo		871	869
Deudas con entidades de crédito	7,12	871	869
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		423	452
Proveedores	7	124	203
Remuneraciones pendientes de pago	7	212	28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	53	65
Anticipos de clientes	7	34	156
Total Patrimonio neto y pasivos		41.970	42.434

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresada en miles de euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Ingresos brutos de arrendamiento	6, 14a	2.312	1.841
Ingresos por otros servicios		22	30
Ingresos por dividendos de empresas del grupo	14a	203	-
Gastos de personal	14b	(792)	(525)
Otros gastos de explotación	14c	(926)	(1.400)
Amortización de inmovilizado material		(7)	(8)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(197)	(196)
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	8	(4)	259
Resultado de explotación		611	1
Resultado financiero	14d	(283)	(321)
Pérdidas por deterioro participación instrumentos de patrimonio	8.2	-	(225)
Resultado antes de impuestos		328	(545)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
Resultado del ejercicio		328	(545)

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	31 diciembre de 2024	31 diciembre 2023
Resultado del ejercicio		328	(545)
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		328	(545)
		-	-
Atribuible a los accionistas de la Sociedad		328	(545)

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2023	18.049	15.259	(533)	(6.462)	(199)	26.114
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(545)	(545)
Operaciones con socios o propietarios:						
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Reservas	-	-	-	(102)	-	(102)
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(199)	199	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	58	-	-	58
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	18.049	15.259	(475)	(6.763)	(545)	25.525
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2024	18.049	15.259	(475)	(6.763)	(545)	25.525
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	328	328
Operaciones con socios o propietarios:						
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Reservas	-	-	-	(120)	-	(120)
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(545)	545	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	196	-	-	196
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	18.049	15.259	(279)	(7.428)	328	25.929

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.157	(40)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		328	(545)
Total ajustes del resultado		829	505
Ajustes del resultado		381	383
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(120)	(102)
- Amortización de inversiones inmobiliarias	6	197	196
- Amortización de inmovilizado material		7	8
- Correcciones valorativas por deterioro	7	10	219
- Ingresos financieros	13d	(29)	-
- Gastos financieros	13d	312	321
- Pérdidas (Ganancias) por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		4	(259)
Cambios en el capital corriente		448	122
- Deudores y otras cuentas a cobrar		270	219
- Acreedores y otras cuentas a pagar		178	(97)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(361)	(1.799)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(359)	(1.224)
- Cobros por desinversiones inmobiliarias	6	28	650
- Pagos por inversiones en empresa del grupo y asociadas		(30)	(1.225)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(966)	(693)
- Adquisición de acciones propias	9	(146)	(196)
- Enajenación de acciones propias		342	254
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	-	500
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(1.162)	(1.251)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(170)	(2.532)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	503	3.035
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	333	503

Las notas 1 a 22 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª.

El domicilio social y fiscal se encuentra Calle José Abascal 41, piso 4º, 28003 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016 en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") segmento BME MTF Equity.

La principal actividad de la Sociedad es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y presenta Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad es dominante del Grupo VBARE.

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 7 de marzo de 2024 y aprobadas por los accionistas en una Junta General de Accionistas el 19 de junio de 2024.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo VBARE al 31 de diciembre de 2024, se han formulado de forma separada de estas cuentas anuales individuales. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024 del Grupo VBARE, preparadas de acuerdo con NIIF-UE, es de 48.047 miles de euros y 1.662 miles de euros respectivamente (2023: 46.309 miles de euros y 1.948 miles de euros respectivamente).

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario domiciliadas en España. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding multiactividad.

Régimen SOCIMI

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación con las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las cuentas anuales consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

No obstante, la Sociedad tiene intención de proponer la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo con principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo con NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

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

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad, a juicio de los Administradores de esta, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

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

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

1.1 Anterior Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015 la Sociedad y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.
- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo con las NIIF-UE.

- a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión será el resultado de multiplicar el 0,25 del *"Relevant Management Fee Percentage"* (como se define posteriormente) por el valor en libros del total de la cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

- b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al valor en libros del total de la cifra de activo:

Valor en libros del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor en libros del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

- c) **"Honorario de Éxito"**: la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo con NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización (*"Catch Up Mechanism"*) (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" (*"Hurdle Rate"*) (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado (*"High Water Mark Mechanism"*), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;

(b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de Éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de Éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

El success fee está vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación como está descrito en la nota 1.2.

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la Sociedad deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la misma; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- e) **Duración del Contrato de Gestión:** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad por acuerdo de los accionistas de esta (por resolución de los accionistas de la Sociedad aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.2 Adenda al Anterior Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, condición que se cumplió el 2 de agosto de 2019:

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito se calcula como el 16% más IVA del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la "**nueva comisión de éxito**"). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.
2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de las últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.
3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.
4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo con la normativa IFRS.
5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.
6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente. (Ver Nota 22).

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (*Termination Fee*) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.
8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo con la fecha de la ejecución real.
9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

1.3 Cancelación del Anterior Contrato de Gestión

El 27 de julio de 2023, el Consejo de Administración aprobó resolver el Contrato de Gestión firmado con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2023. El acuerdo fue ratificado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 29 de agosto de 2023.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en memoria.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2024 y 2023 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 5/2020 del BME Growth.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales es el euro, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad. Los importes expresados en estas Cuentas Anuales están expresados en miles de euros, a menos que se indique lo contrario.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.4 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.2).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera semestral a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2024, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

2.5.1 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han preparado las presentes Cuentas Anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales. La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2024 de 394 miles de euros teniendo a la misma fecha una póliza de crédito y un préstamo sin disponer por un importe conjunto de 654 miles de euros. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad consideran este hecho puntual ya que la Sociedad con su actividad genera actualmente flujo de caja positivo.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a influir a la Sociedad y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Mobiliario y enseres	5
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera trimestral la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

3.4. Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

- a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

- a) Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

La Sociedad realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios. Las comisiones de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las inversiones inmobiliarias relacionadas y se amortizan durante el plazo mínimo del arrendamiento.

3.5. Activos financieros a coste amortizado

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

3.6. Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Provisiones

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

a) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.11. Reconocimiento de ingresos

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

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

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.12. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imposables. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imposables asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que los mencionados requisitos son cumplidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

3.13. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

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

4. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que los Administradores de la Sociedad realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas Cuentas Anuales, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad en aplicación de las políticas contables y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos de la Sociedad.
- ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no presenta en su balance instrumentos financieros valorados a valor razonable.

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%. Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Los Administradores de la Sociedad monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad consideran que tales requisitos son cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está delegada en la Management y en el Consejo de Administración con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1 Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deuda financiera a tipo variable	-	-
Deuda financiera a tipo fijo (*)	15.308	16.182
TOTAL	15.308	16.182

(*)La Sociedad tiene un préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo hasta 2027 y variable hasta su vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo hasta 2031 y variable hasta vencimiento en 2034 (ver nota 12).

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación de 100 puntos básicos en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener la Sociedad de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación de la Sociedad.

La Sociedad monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3 Riesgo de crédito

La Sociedad mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación (“scoring”) de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad comenzó a asegurar los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo. Al 31 de diciembre de 2024, el 72,3% de los contratos vigentes estaban cubiertos con seguros de impago, lo que representa un 61,7% de las rentas contratadas. Añadiendo aquellos contratos que la Sociedad tiene con avales bancarios a primer requerimiento, los % se incrementarían a un 78,1% respectivamente (77,7%, 79,7% y 79.7% a 31 de diciembre de 2023 respectivamente).

5.1.4 Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1 de la presente memoria, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y, por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad de la Sociedad para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por la misma.

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

	Miles de euros					
	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	19.951	11.636	99	140	15	31.841
Coste	19.951	12.083	112	496	15	32.657
Amortización acumulada	-	(447)	(13)	(356)	-	(816)
Valor contable	19.951	11.636	99	140	15	31.841
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	-	927	41	99	-	1.067
Desinversiones	(219)	(178)	-	(6)	-	(403)
Dotación para amortización	-	(170)	(5)	(21)	-	(196)
Bajas de amortización por desinversiones	-	22	-	2	-	24



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Trasposos	-	(341)	-	(14)	-	(355)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	19.732	11.896	135	200	15	31.978
Coste	19.732	12.491	153	575	15	32.966
Amortización acumulada	-	(595)	(18)	(375)	-	(988)
Valor contable	19.732	11.896	135	200	15	31.978
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y mejoras	-	155	(8)	43	-	190
Desinversiones	(19)	(13)	-	-	-	(32)
Dotación para amortización	-	(130)	(7)	(60)	-	(197)
Bajas de amortización por desinversiones	-	1	-	-	-	1
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(8)	(8)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	19.713	11.909	120	183	7	31.932
Coste	19.713	12.633	145	618	7	33.116
Amortización acumulada	-	(724)	(25)	(435)	-	(1.184)
Valor contable	19.713	11.909	120	183	7	31.932

En la línea "Otros" se registran los costes en los que la Sociedad incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.4). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- La Sociedad no ha formalizado la compra de ningún activo.
- La Sociedad ha formalizado la venta de 1 local por un precio un 15% inferior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- La Sociedad no formalizó la compra de ningún activo.
- La Sociedad formalizó la venta de 4 viviendas y 1 parking por un precio un 62% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).
- Trasposos se refiere al IVA de obras de reforma que originalmente no se consideraban deducibles pero que, debido al cambio de tipo de arrendamiento de un activo y en base a la opinión de los asesores fiscales, la Sociedad recuperará en 2025.

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	33.117	49.271	32.966	48.521

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 6,5% (entre 3,25% y 7% a 31 de diciembre de 2023) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,5% y 8,75% (entre 5,25% y 9,5% a 31 de diciembre de 2023).

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Menos de un año	998	917
Entre uno y cinco años	583	786
Más de cinco años	-	-
	1.581	1.703

Los contratos de arrendamiento firmados por la Sociedad a partir del mes de marzo de 2019 con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años a opción del arrendatario (3 años para contratos firmados antes de marzo de 2019). Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

La Sociedad formalizó en diciembre de 2022 un contrato con un operador internacional de primer nivel, especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un periodo obligatorio de tres años.

Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimientos o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 49.271 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2024 (a 31 de diciembre de 2023 asciende a 48.521 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

Activos financieros a coste amortizado:

Miles de euros				
Activos no corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	218	152
	-	-	218	152
Activos corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	408	589
	-	-	408	589
Total activos financieros a coste amortizado	-	-	626	741

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes la Sociedad reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

Miles de euros		
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo al inicio del ejercicio	67	111
Dotaciones	10	31
Reversiones	-	(37)
Aplicaciones	-	(38)
Saldo al cierre del ejercicio	77	67

Pasivos financieros a coste amortizado:

Miles de euros				
Pasivos no corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Débitos y partidas a pagar	14.299	15.151	448	437
	14.299	15.151	448	437
Pasivos corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Débitos y partidas a pagar	871	869	370	387
	871	869	370	387
Total pasivos financieros a coste amortizado	15.170	16.020	818	824

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por la Sociedad (Nota 12).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 12).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros					Total
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	871	944	1.061	1.130	11.308	15.314
Otros pasivos financieros	-	448	-	-	-	448
Proveedores	124	-	-	-	-	124
Remuneraciones pendientes de pago	212	-	-	-	-	212
Anticipos de clientes	34	-	-	-	-	34
Total pasivos financieros	1.241	1.392	1.061	1.130	11.308	16.132

El vencimiento de los activos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros					Total
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	869	865	945	1.063	12.446	16.188
Otros pasivos financieros	-	437	-	-	-	437
Proveedores	203	-	-	-	-	203
Remuneraciones pendientes de pago	28	-	-	-	-	28
Anticipos de clientes	156	-	-	-	-	156
Total pasivos financieros	1.256	1.302	945	1.063	12.443	17.012

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2024 asciende a 144 miles de euros (168 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los Administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

8.1. Instrumentos de patrimonio – VBA SUB 2018 S.L.U.

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros						
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
VBA SUB 2018, S.L.U.	7.940	1.000	-	8.940	30	-	8.970
Total Coste	7.940	1.000	-	8.940	30	-	8.970



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.940	1.000	-	8.940	30	-	8.970		

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L.U. (Sociedad Unipersonal) (la “Sociedad Dependiente”) (anteriormente denominada “Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros.

El 27 de septiembre de 2018, la Sociedad como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El 25 de enero de 2023, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una aportación de socios por importe de 1.000.000 €.

El 8 de julio de 2024, el Socio Único de VBA SUB 2018, S.L.U, realizó una aportación de socios por importe de 30.000 €.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2024

Miles de euros

Denominación -Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de los socios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor en libros		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. C. José Abascal 41, 4º	100%	2.340	4.600	(277)	2.030	451	9.019	8.979	-	8.979
Total		2.340	4.600	(277)	2.030	451	9.019	8.979	-	8.979

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad VBA SUB 2018 S.L.U. tiene unas plusvalías tácitas en base a la valoración de un tercero independiente en comparación con el coste invertido de 4,3 millones de euros por lo que no se estima la necesidad de realizar deterioro alguno.

31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Denominación Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de los socios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor en libros		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. C. José Abascal 41, 4º	100%	2.340	4.600	(285)	2.000	87	8.741	8.947	-	8.947
Total		2.340	4.600	(285)	2.000	87	8.741	8.947	-	8.947

8.2. Instrumentos de patrimonio – VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L.

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros						
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L.	-	225	(225)	-	-	-	-
Total Coste	-	225	(225)	-	-	-	-
VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L.	-	(225)	225	-	-	-	-
Total Deterioro	-	(225)	225	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Con fecha 27 de julio de 2023, el Consejo de Administración aprobó la adquisición de la participación de Aura Asset Management, S.L. en VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L. (la Sociedad Gestora), de 1.500 acciones equivalentes al 50% del capital social por un importe de 225 miles de euros, resolviendo al mismo tiempo el Contrato de Gestión suscrito en 2015 con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2023 sin penalización de ningún tipo. El acuerdo fue ratificado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 29 de agosto de 2023. El 5 de septiembre de 2023 tuvo lugar la adquisición con el compromiso de liquidación de la Sociedad que se produjo el 13 de diciembre de 2023. Dicha inversión fue deteriorada y dada de baja en el momento de la citada liquidación.

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2024, el saldo del epígrafe ‘efectivo y equivalentes de efectivo’ es de libre disposición salvo un total de 25 miles de euros (78 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizada una póliza por un importe máximo de 350.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2025. A 31 de diciembre de 2024, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

10. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Miles de euros			
	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	3.609.790(*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.609.790(*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	3.609.790(*)	18.049	15.259	33.308

(*) Esta cifra incluye 46.221 acciones propias a 31 de diciembre de 2024 (58.995 acciones a 31 de diciembre de 2023) como se desglosa a continuación.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil “MAB”).

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	15.974



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	34.023	34.023
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	33.308

Se han deducido de la prima de emisión los costes de emisión de instrumentos de patrimonio.

Distribución de prima de emisión

Durante el ejercicio de 2024 y 2023 no se ha distribuido prima de emisión.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2022	52.204	533
Aumentos / Compras	32.554	196
Disminuciones / Ventas	(25.763)	(254)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	58.995	475
Aumentos / Compras	24.361	147
Disminuciones / Ventas	(37.135)	(343)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	46.221	279

Las acciones propias de la sociedad a 31 de diciembre de 2024 representan un 1,28% del capital social y totalizan 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción. A 31 de diciembre de 2023 representaban un 1,63% del capital social y totalizaban 58.992 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,72 euros por acción.

Reserva legal y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo con la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

<u>Accionista</u>	% del total de acciones		
	31 diciembre 2024		
	Directa	Indirecta	Total



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Singular Prime Investment SICC II SA 98,04% - 98,04%

Accionista	% del total de acciones		
	31 diciembre 2023		
	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	13,80%	-	13,80%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

(*) Ido Nouberger tiene el 26.37% en Value Base Ltd.

Con fecha 2 de agosto de 2024, Advero Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "Advero") emitió una Oferta de Adquisición sobre el 100% del capital de la Sociedad ofreciendo un precio de 8,31€ por acción con pago mixto que se realizaría mediante 6,56€ por acción en efectivo y 1,75€ en acciones de la propia Advero.

Dicha Oferta de Adquisición fue rechazada por los accionistas de la Sociedad.

Con fecha 4 de noviembre de 2024, Singular Prime Investment SICC II, S.A, S.A. (en adelante "Singular Prime") emitió una Oferta de Adquisición sobre el 100% del capital de la Sociedad ofreciendo un precio de 10,00€ por acción con pago íntegramente en efectivo.

Dicha Oferta de Adquisición fue aceptada por el 98,0% del capital social representado por 3.538.554 acciones, siendo comunicado al mercado el pasado 5 de diciembre de 2024. El 10 de diciembre de 2024, se produjo la liquidación de la oferta, siendo desde ese día, Singular Prime accionista de referencia de la Sociedad.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	328
Distribución	
Reserva legal	33
Distribución de dividendos	295

La distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 19 de junio de 2024, fue el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(545)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(545)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o sociedades dependientes.

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, no se han distribuido dividendos.

11. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros).

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017.

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22	29
Ratio de operaciones pagadas	22	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	11
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.295	2.878
Total pagos pendientes	22	26

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

2024	2023
------	------



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.301	2.581
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	98%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.238	2.566
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%	89%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

12. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		
				Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	62	11	-	2	1
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	288	39	-	7	6
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	147	20	-	4	3
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	119	12	-	3	2
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	794	81	-	18	17
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	250	159	16	-	4	3
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	508	323	33	-	8	7
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	239	22	-	6	5
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	492	363	33	-	8	8
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	473	38	-	11	10



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	900	695	56	-	16	14
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	735	580	44	-	13	12
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (*)	4.930	4.387	137	5	87	83
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.604	161	-	71	65
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	-	46	-	1	2
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	-	46	-	2	2
30/09/2020	30/09/2025	Fijo 2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.210	70	1	45	42
			19.223	14.443	865	6	306	282

(*) Préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,80% hasta su vencimiento en 2039 que pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2034 que pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2024 asciende a 144 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizada una póliza de crédito por un importe máximo de 350.000 euros con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2025. A 31 de diciembre de 2024, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y ha devengado un gasto financiero de 6 miles de euros en 2024.

La Sociedad tiene un préstamo hipotecario que contiene una cláusula por la cual, si se produjera un cambio de control en la Sociedad, se revisarían las condiciones económicas. Tras el éxito de la Oferta de Adquisición llevada a cabo por Singular Prime Investment SICC II S.A., las condiciones económicas de dicho préstamo van entonces a ser modificadas, habiéndose acordado que:

(*) El préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,80% hasta su vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2034 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses pagados
				Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	72	11	-	4	3
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	327	39	-	8	7
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	167	20	-	5	4
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	131	11	-	3	3
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	875	75	-	19	18
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	175	15	-	4	4
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	356	30	-	8	7
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1,8%	324	261	19	-	6	5
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1,8%	492	396	28	-	9	8
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	625	522	33	-	11	10



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	752	47	-	17	15
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	625	37	-	14	12
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800	-	-	-	3	-
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (*)	4.930	4.524	123	5	85	85
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.765	120	-	68	66
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	45	108	-	3	3
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	46	92	-	4	3
30/09/2020	30/09/2025	Fijo 2,35%	300	-	-	-	-	-
24/02/2021	24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.280	55	1	45	42
			20.023	15.319	863	6	316	295

(*) Préstamo hipotecario con un principal pendiente a 31 de diciembre de 2023 de 4.467 miles de euros con un tipo fijo del 1,8% hasta 2027 cuando 3.355 miles de euros pasarán a ser variables hasta su vencimiento en 2039 y 800 miles de euros pasan a ser variables en 2031 hasta 2034.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2023 debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 168 miles de euros.

La deuda financiera de la Sociedad se encuentra registrada en balance por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2024 asciende a 49.271 miles de euros (48.521 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 6).

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	25	-	21
Impuesto sobre el Valor Añadido	355	19	355	32
Seguridad Social	-	9	-	12
Otros impuestos	42	-	367	-
	397	53	722	65

La Sociedad no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

En relación con los Activos Fiscales, la Sociedad ha contabilizado los siguientes importes:

- IVA: se refiere al IVA de obras de reforma que originalmente no se consideraban deducibles pero que, debido al cambio de tipo de arrendamiento de un activo y en base a la opinión de los asesores fiscales, la Sociedad recuperará en 2025.
- Otros Impuestos: en este apartado se recogen 24 miles de euros correspondientes a pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2023 de la sociedad ya liquidada VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L. así como 18 miles de euros de las liquidaciones complementarias del IVA del tercer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021. La Sociedad espera ingresar en el corto plazo ambas cantidades. En relación con el importe registrado en 2023, ver nota 13.3.

13.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	328	-	328	-	-	-	328
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	84	(28)	56	-	-	-	56
Base imponible (resultado fiscal)			384				384

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2024, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

Las diferencias permanentes hacen referencia a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), otros gastos no deducibles, así como a los costes de emisión de capital social relativas a la ampliación de capital realizada durante el ejercicio (nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales asuntos que se detallan a continuación:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación ascendió a 341.989,09 euros (302.050,19 euros de principal y 39.938,90 euros de intereses de demora). Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. El importe total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. El 25 de octubre de 2024, la Sociedad recibió la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central por la cual se estimó la reclamación de la Sociedad. El 29 de noviembre de 2024 la AEAT abonó a la Sociedad 371.123,08€ correspondientes a 341.989,09€ de la liquidación y 29.133,99€ de intereses de demora, importe este último registrado como ingresos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad (Nota 14d).

Adicionalmente, El 29 de septiembre de 2023, la Sociedad recibió la notificación del inicio de varios procedimientos de comprobación limitada en relación con el IVA, de los periodos comprendidos entre el tercer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, cuyo objeto es comprobar el importe declarado en concepto de "Cuotas a compensar de periodos anteriores", dictadas por la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid el 19 de septiembre de 2023, incluyendo la propuesta de liquidación por la que resultaba una cantidad a ingresar de 29.754,44 euros. El 23 de octubre de 2023, la Sociedad presentó alegaciones contra la propuesta de liquidación invocando los mismos argumentos que en el procedimiento del IVA de 2018 y, subsidiariamente, el error en el importe de la deducibilidad de ciertas facturas no computadas por parte de la Administración. Las alegaciones fueron parcialmente estimadas el 1 de diciembre de 2023, resultando una cantidad a ingresar de 16.089,22 euros que fueron abonados el 16 de enero de 2024. El 2 de enero de 2024, la Sociedad presentó escritos de interposición de reclamación económico-administrativa contra las liquidaciones desestimatorias ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid solicitando su acumulación y remitiéndose a las alegaciones formuladas ante el TEAC en relación con el procedimiento de IVA de 2018. Entre el 3 y 7 de octubre de 2024 la Sociedad recibió las notificaciones del TEAC desestimando las reclamaciones ya que ese mismo Tribunal no se había pronunciado aún respecto al procedimiento del IVA de 2018. El 2 de



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

diciembre de 2024, la Sociedad presentó los recursos Contencioso-Administrativos y el 19 de diciembre de 2024, se presentó un Recurso Contra el Acuerdo de Ejecución. Al 25 de marzo de 2025, los recursos interpuestos siguen pendientes de resolución. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad tiene suficiente base legal para que la Administración devuelva el importe abonado más sus correspondientes intereses de demora.

Finalmente, el 20 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una comunicación de inicio de procedimiento de comprobación, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 11 de octubre, en relación con la autoliquidación del ITPAJD presentada por la Sociedad el 29 de 2019, en el que se le requería el desglose y valor individualizado de cada una de las viviendas del Inmueble. El 30 de octubre de 2023, la Sociedad aportó la información solicitada en la comunicación de inicio. El 20 de noviembre de 2023, la Sociedad recibió una propuesta de liquidación por importe de 205.368,83 euros por considerar que en la autoliquidación del impuesto se había aplicado incorrectamente la bonificación prevista. El 4 de diciembre de 2023, la Sociedad presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación. El 25 de enero de 2024, la Sociedad recibió la liquidación provisional por importe de 238.100,56 euros. El 31 de enero de 2024, la Sociedad presentó un recurso de reposición justificando la imposibilidad de arrendar las viviendas hasta la finalización de las obras y que la ley no exige el arrendamiento inmediato de los inmuebles adquiridos para que opere la bonificación del impuesto. El 19 de febrero de 2024, la Sociedad recibe respuesta al recurso de reposición, estimando parcialmente los recursos presentados y anulando las liquidaciones.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde principalmente a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6 salvo los dividendos recibidos de VBA SUB 2018, S.L.U.

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	2.312	1.841
Ingresos por otros servicios	22	30
Ingresos por dividendos de empresas del grupo	203	-
Total	2.537	1.871

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

Con fecha 19 de junio de 2024, el Consejo de Administración de VBA SUB 2018 S.L.U, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2023 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 78 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 10 de julio de 2024.

Con fecha 9 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de VBA SUB 2018 S.L.U, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por un importe de 125 mil euros, el cual se hizo efectivo el 10 de septiembre de 2024.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	450	422
Cargas sociales	94	103
Indemnizaciones por despidos	248	-



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Total	792	525
-------	-----	-----

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2024	2023
Titulados superiores	7	9
Administrativos y otros	-	-
Total	7	9

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2024			31 diciembre 2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	3	4	7	4	4	8
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	3	4	7	4	4	8

Durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación:

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	421	440
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	-	416
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	(6)
Gastos de profesionales independientes y otros	495	550
Total	926	1.400

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 31 de diciembre de 2023 (año de su cancelación) se calculó de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no se devengó ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuable del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.2. no alcanzó el 6% del hurdle rate.

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Ingresos por intereses de demora de procedimientos fiscales (nota 13.3)	29	-
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 12)	(312)	(321)
Total	(283)	(321)

15. Honorarios de auditoría de cuentas

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Miles de euros

	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	26	13	31	8
Total	26	13	31	8

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Adicionalmente, no se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2024 ni 2023.

16. Información medioambiental

Dada la actividad a la 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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. Saldos y transacciones con la sociedad gestora y otros

Como se menciona en la nota 1.2, 1.3 y 1.4, la Sociedad Dominante tenía varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora) que fueron cancelados en 2023.

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con la sociedad gestora a 31 de diciembre de 2023:

Miles de euros

	31 diciembre 2023		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	416	-
	-	416	-

En relación con los saldos pendiente de cobros y pagos a 31 de diciembre de 2023, no existían al cierre del ejercicio importe alguno pendientes.

18. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El 25 de septiembre de 2023, la Sociedad y Value Base Mergers and Acquisitions LTD (la "VB M&A"), una empresa privada israelí, firmaron un acuerdo de remuneración que determina la relación entre las partes.

El acuerdo describía los principales servicios que VB M&A prestará a la Sociedad a partir del 1 de julio de 2023.

Los costes totales asumidos por la Sociedad desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 han ascendidos a 79 mil euros, estando totalmente pagados a 31 de diciembre de 2024.

Los costes totales asumidos por la Sociedad desde el 1 de julio de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023 ascienden a 42 mil euros, estando totalmente pagados a 31 de diciembre de 2023.

El pasado 11 de diciembre de 2024, la Sociedad y VB M&A acordaron terminar amistosamente dicho acuerdo.

19. Órgano de administración y alta dirección

Consejo de Administración

El 5 de septiembre de 2023, con la formalización de la adquisición de la participación de Aura Asset Management, S.L. en VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L., D. Ido Nouberger, D. Fernando Acuña, D. Juan Manuel Soldado, D. Juan José Nieto y D. Yeshayau Manne dimitieron como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de su Filial. En la misma fecha se nombró Presidente del Consejo de Administración a D. Yair Ephrati, nombrándose también en la misma fecha a Dña. Ana María



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Padilla Raola y a D. Yair Shahr nuevos miembros del Consejo, quedando reducido el Consejo de Administración de seis a tres miembros en ambas sociedades.

Tras el éxito de la la Oferta de Adquisición llevada a cabo por Singular Prime Investment SICC II S.A., entre el 11 y el 14 de diciembre de 2024, D. Yair Ephrati, Dña. Ana María Padilla Raola y a D. Yair Shahr dimitieron como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y su Filial, así como D. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero del Consejo de Administración. En la misma fecha se nombró Presidente y miembro del Consejo de Administración a D. Roberto Eduardo Perri, nombrándose también a D. Jorge Martínez Alemán y a Dña. María del Carmen Panadero Reyes como nuevos miembros del Consejo de Administración por el procedimiento de cooptación para cubrir las vacantes producidas por las dimisiones de los consejeros anteriores. Adicionalmente se nombró a Pedro Javier Albarracín Morante Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Remuneración de los Consejeros

Durante el ejercicio 2024, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad ha ascendido a 92 miles de euros (2023: 87 miles de euros).

Durante el ejercicio 2024, al igual que en 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2024 el pago de 6 miles de euros (6 miles de euros en 2023) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Remuneración del personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha contado con dos empleados que pueden ser considerados como alta dirección, dos directores generales en períodos no coincidentes, cuyo importe devengado total en el ejercicio 2024 ha ascendido a 461 miles de euros (2023: 42 miles de euros) de los cuales 248 miles de euros se corresponden a indemnizaciones por despido.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de la Sociedad.

Del mismo modo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

Se hace constar que los tres miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de VBA SUB 2018, S.L.U.

20. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012.

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

No aplica



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

Se constituyó una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad distribuyó la cantidad bruta de 673 miles de euros el 6 de mayo de 2022 con cargo a los resultados del ejercicio 2021. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 29 de abril de 2022.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido reservas.

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

Ver apartado c anterior.

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica

22. Hechos posteriores

El 28 de febrero la Sociedad firmó un contrato de arras relacionado con la venta de una unidad y un trastero ubicados en la calle Vicente Carballal, Madrid. Igualmente, el 14 de marzo la Sociedad firmó un contrato de arras relacionado con la venta de un edificio ubicado en la Calle Don Quijote, Madrid. Se espera que las transacciones se formalicen en el segundo trimestre de 2025.

El pasado 17 de marzo, la Sociedad formalizó la venta de dos edificios sitios en las calles Juan Pascual y Carrascales, ambos situados en Madrid, además de 12 unidades ubicadas en la calle Concordia de Móstoles.

Adicionalmente, el 17 de marzo, la Sociedad formalizó la renovación de la póliza de crédito por un importe máximo de 350 miles de euros y con un vencimiento a un año.

Por último, el Consejo de Administración la Sociedad ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la solicitud de exclusión de las acciones de la sociedad de BME Growth y la solicitud de incorporación de las mismas a BME Scaleup, un nuevo mercado compatible con el régimen SOCIMI, con el objetivo de reducir costes y seguir optimizando la rentabilidad de los accionistas. En este sentido el Consejo ha convocado la Junta General de Accionistas de la Sociedad el día 1 de abril de 2025 para su aprobación.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

ID Proceso de firma electrónica avanzada: 577af8fb-0b95-4311-9cc9-6048b8c9cd60
Documento firmado electrónicamente a través de Signaturit Solutions, S.L.U. en 25/03/2025 18:57:46 UTC



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de 14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
2 unidades y 1 trasteros	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
4 unidades y 4 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

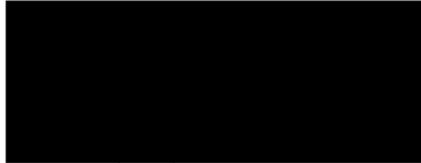
ID Proceso de firma electrónica avanzada: 577af8fb-0b95-4311-9cc9-6048b8c9cd60
Documento firmado electrónicamente a través de Signaturit Solutions, S.L.U. en 25/03/2025 18:57:45 UTC



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024 y del Informe de Gestión del ejercicio 2024

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con fecha 25 de marzo de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y el informe de gestión del ejercicio 2024. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Roberto Eduardo Perri

(Presidente del Consejo de Administración)



Jorge Martínez Alemán

(Miembro del Consejo de Administración)



María del Carmen Panadero Reyes

(Miembro del Consejo de Administración)



Pedro Javier Albarracín Morante

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión del ejercicio 2024

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") siendo el valor de emisión de las acciones 12,9 euros por acción.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 36.098 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 10 euros. La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2023 se situaba en 23.464 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 6,50 euros.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por tres miembros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- La Sociedad ha formalizado la venta de 1 local por un precio un 15% inferior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).
- La cifra de negocios de VBARE ha ascendido a 2.312 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2023 de un 26.4% explicado principalmente por un aumento de la ocupación, así como por el incremento de rentas de mercado.
- La ocupación neta media del ejercicio 2024 ha ascendido a 97,1% lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2023, la cual ascendió a 95,7%, siendo la ocupación neta a 31 de diciembre de 2024 del 98,5%.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

Durante 2024 se ha alcanzado un volumen de contratación de 101 miles de acciones y 600 miles de euros, equivalente al 2,8% del capital de esta.

VBARE, a 31 de diciembre 2024 posee un total de 46.221 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.), Las acciones propias ostentadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 representan un 1,28% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al



Informe de Gestión del ejercicio 2024

cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión, Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22	29
Ratio de operaciones pagadas	22	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	11
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.295	2.878
Total pagos pendientes	22	26

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

	2024	2023
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.301	2.581
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	98%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.238	2.566
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%	89%

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada internamente.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE está supervisada por un Director General y un Consejo de Administración compuesto por 3 consejeros con competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo, la Sociedad cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, property management, comercialización y project management.

7. Gestión de riesgos



Informe de Gestión del ejercicio 2024

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2024.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

10. Perspectivas para el ejercicio 2025

Mientras que 2024 ha sido el primer año en el que todo el porfolio ha generado rentas de manera continua durante todo el ejercicio, 2025 se presenta como un año de consolidación, en el que el porfolio seguirá generando ingresos de forma estable. Se espera que este escenario continúe reflejándose positivamente en los resultados de la Sociedad, tanto en términos de ingresos como de beneficios.

Tras el reemplazo del capital social de la Sociedad y la ratificación, en la Junta General celebrada en abril de 2022, del inicio de una fase de generación de liquidez para sus accionistas, la Sociedad continuará con su estrategia de puesta en valor de los activos, enfocada en maximizar el retorno para sus accionistas. En este sentido, el Management seguirá centrado en una gestión eficiente de la cartera, asegurando la optimización del valor y la sostenibilidad a largo plazo, incluyendo la desinversión de activos y la posterior devolución de valor a los accionistas de VBARE.

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
--	--

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
--	--

A 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 97% del total de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor razonable de las mismas en la cuenta de resultados consolidada.

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha registrado un ingreso por variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 721 miles de euros, según lo descrito en la nota 6.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, junto con la relevancia del epígrafe en el contexto de las cuentas anuales consolidadas, hacen que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección al valorador y utilizados por este en las mismas.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
- Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

26 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07340

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024



Índice

	Página
Estado de situación financiera consolidado	3 – 4
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas	9 – 46
Anexo I y II	47 – 48
Informe de Gestión Consolidado	-



Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Activos no corrientes		70.332	69.025
Inmovilizado material		2	9
Inversiones inmobiliarias	6	69.992	68.827
Inversiones financieras a largo plazo	7	338	189
Activos corrientes		1.584	2.548
Anticipos a proveedores	7	4	28
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.165	1.691
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	73	88
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.092	1.603
Periodificaciones a corto plazo		36	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.8	379	792
Total Activos		71.916	71.573

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.

**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Patrimonio neto		47.989	46.309
Capital social	9	18.049	18.049
Prima de emisión	9	15.259	15.259
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(279)	(475)
Resultados acumulados	9	14.960	13.476
Pasivos no corrientes		22.398	23.439
Deudas a largo plazo		22.398	23.439
Deudas con entidades de crédito	7.11	21.791	22.852
Otros pasivos financieros	7	607	587
Pasivos corrientes		1.529	1.825
Deudas a corto plazo		1.094	1.070
Deudas con entidades de crédito	7.11	1.094	1.070
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		435	755
Proveedores	7	133	500
Remuneraciones pendientes de pago	7	212	28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	53	70
Anticipos de clientes	7	37	157
Total Patrimonio neto y pasivos		71.916	71.573

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Cuenta de resultados consolidada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Ingresos brutos de arrendamiento	6	3.097	2.280
Otros ingresos de explotación	6	21	23
Gastos de personal	13	(792)	(525)
Otros gastos de explotación	13	(1.016)	(1.747)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	721	2.384
Resultado operativo		2.031	2.415
Resultado financiero	13	(427)	(467)
Resultado antes de impuestos		1.604	1.948
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		1.604	1.948
		-	-
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	9	0,45	0,55

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado del resultado global consolidado para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2024	31 diciembre 2023
Resultado del ejercicio		1.604	1.948
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		1.604	1.948
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.604	1.948

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2023	18.049	15.259	(533)	11.630	44.405
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.948	1.948
Operaciones con socios o propietarios:					
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	58	-	58
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(102)	(102)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	18.049	15.259	(475)	13.476	46.309
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2024	18.049	15.259	(475)	13.476	46.309
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.604	1.604
Operaciones con socios o propietarios:					
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	196	-	196
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	(120)	(120)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	18.049	15.259	(279)	14.960	47.989

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.726	469
Resultado del ejercicio		1.604	1.948
Total ajustes del resultado:		122	(1.479)
Ajustes del resultado:		(397)	(1.780)
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		(120)	(102)
- Amortización de inmovilizado material		7	20
- Pérdida (ganancia) por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(721)	(2.384)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	10	219
- Ingresos financieros	13d	(29)	-
- Gastos financieros	13d	456	467
Cambios en el capital corriente:		519	301
- Deudores y otras cuentas a cobrar		390	363
- Acreedores y otras cuentas a pagar		129	(62)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(841)	(2.128)
- Inversiones en filiales, empresas asociadas...		-	(225)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(869)	(2.553)
- Cobros por desinversiones inmobiliarias	6	28	650
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.298)	(634)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(146)	(195)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	342	254
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	-	880
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(1.494)	(1.572)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(413)	(2.293)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	792	3.085
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	379	792

Las notas 1 a 21 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o la “**Sociedad Dominante**”), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra Calle José Abascal 41, 4º, 28003 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016 en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil “MAB”) segmento BME MTF Equity.

La principal actividad de la Sociedad, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Régimen SOCIMI

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

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

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

No obstante, la Sociedad tiene intención de proponer la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo a principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo a NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 19 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la filial, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2023 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 78 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 10 de julio de 2024.

Con fecha 9 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de la filial, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por un importe de 125 mil euros, el cual se hizo efectivo el 10 de septiembre de 2024.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1. Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
VBA SUB 2018, S.L.U	España	Real Estate	100% - directa	Consolidación global

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal de dicha sociedad dependiente se encuentra desde el 5 de septiembre de 2023 en la calle José Abascal 41, 4º, 28003 de Madrid.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

1.2. Anterior Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015, la Sociedad Dominante y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

- a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0,25 del *"Relevant Management Fee Percentage"* (como se define posteriormente) por el valor en libras del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

- b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al total de la cifra de activo:

Valor en libras del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor en libras del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

- c) **"Honorario de Éxito"**: la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus Cuentas Anuales Consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización (*"Catch Up Mechanism"*) (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" (*"Hurdle Rate"*) (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado (*"High Water Mark Mechanism"*), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

- (a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de la Sociedad;
- (b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año en la fecha de liquidación de la Sociedad.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación como está descrito en la nota 1.3.

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.3. Adenda al Anterior Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, condición que se cumplió el 2 de agosto de 2019:

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasará a calcularse como el 16% más IVA del importe distribible del año en curso (como está definido en la adenda) (la "**nueva comisión de éxito**"). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.
2. El importe distribible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de las últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.
3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.
4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.
5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.

La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros. La Sociedad Dominante no ha cumplido ninguna de las dos condiciones citadas anteriormente.

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (**Termination Fee**) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.
8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.
9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

1.4 Cancelación del Anterior Contrato de Gestión

El 27 de julio de 2023, el Consejo de Administración aprobó resolver el Contrato de Gestión firmado con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2023. El acuerdo fue ratificado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 29 de agosto de 2023.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2024 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Las cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023.

Las Cuentas Anuales individuales y Consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores el 7 de marzo de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2024.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas de conformidad con NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables fundamentales. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la nota 4 se exponen



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las áreas donde las hipótesis y las estimaciones tienen un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas.

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

La moneda de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estas Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios desde el 1 de enero de 2024:

- Modificaciones a la NIIF 16 – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes”.
- Modificaciones a la NIC 1 – “Pasivos no corrientes con condiciones”.
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 – “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación:

- Modificaciones a la NIC 21 – “Falta de convertibilidad”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea :

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- NIIF 18 – “Presentación y desglose en los Estados Financieros”.
- NIIF 19 – “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”.
- Mejoras Anuales a la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11.

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la aplicación anticipada de la Normas e Interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

3. Políticas contables

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

3.1. Políticas de consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

3.2. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Mobiliario y enseres	5
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".

3.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede. Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el periodo en que se producen.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para garantizar que el valor razonable refleja las actuales condiciones de mercado de los inmuebles a dicha fecha. El valor razonable se determina trimestralmente sobre la base de valoraciones de expertos independientes.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

3.4. Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

- a) Cuando el Grupo es arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

- b) Cuando el Grupo es arrendador:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.5. Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera consolidado que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior 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 no sea significativo.

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

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

3.6. Pasivos financieros

- a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.10. Provisiones

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado; es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Los servicios recibidos en concepto de "Honorario de Éxito" se han contabilizado atendiendo a lo establecido en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" como pasivos, a su valor razonable.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.12. Reconocimiento de ingresos

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

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.13. Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad de toma de decisiones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que es responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

3.14. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales Consolidadas. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente el Grupo no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 el Grupo cumple todos los requerimientos del Régimen SOCIMI en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes excepto a aquellos operadores internacionales a quien el Grupo ha arrendado unidades residenciales. El Grupo aplica en su tributación la regla de la prorratea



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

especial, por la que el sujeto pasivo puede deducirse un porcentaje de las cuotas soportadas que se determina por el cociente del volumen total de operaciones que generan el derecho a deducción entre volumen total de operaciones realizadas con derecho y sin derecho a deducción.

3.15. Transacciones con partes vinculadas

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

3.16. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad del Grupo, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua, Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos del Grupo.
- ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

En la nota 6 también se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	69.992	69.992
Total a 31.12.2024	-	-	69.992	69.992
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	68.827	68.827
Total a 31.12.2023	-	-	68.827	68.827

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%. Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está delegada en la Management y en el Consejo de Administración con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1. Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deuda financiera a tipo variable	-	-
Deuda financiera a tipo fijo (*)	23.068	24.132
TOTAL	23.068	24.132

(*) Entre otros, el Grupo tiene:

- un préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 7.760 miles de euros a un tipo fijo hasta 2030 y variable hasta vencimiento en 2039 (Ver nota 11).
- un préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo hasta 2027 y variable hasta su vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo hasta 2031 y variable hasta vencimiento en 2034 (Ver nota 11).

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación de 100 puntos básicos en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, (un aumento de 0 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

5.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener el Grupo de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo.

El Grupo monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3. Riesgo de crédito

El Grupo mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por el Grupo. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de depósitos adicionales a la fianza conforme a la ley. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("*scoring*") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad comenzó a asegurar los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo. Al 31 de diciembre de 2024, el 62,9% de los contratos vigentes estaban cubiertos con seguros de impago, lo que representa un 46,4% de las rentas contratadas. Añadiendo aquellos contratos que la Sociedad tiene con avales bancarios a primer requerimiento, los % se incrementarían a un 80,8% respectivamente (49%, 35% y 83% a 31 de diciembre de 2023 respectivamente).

5.1.4. Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI (Nota 3.14).

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler y no ocupadas por el Grupo.

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	66.060	66.060
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	12	12
Desembolsos posteriores capitalizados	1.977	1.977
Trasposos	(955)	(955)
Bajas	(655)	(655)
Otros	-	-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.388	2.388
Saldo a 31 de diciembre de 2023	68.827	68.827
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	-	-
Desembolsos posteriores capitalizados	480	480
Trasposos	-	-
Bajas	(28)	(28)
Otros	(8)	(8)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	721	721
Saldo a 31 de diciembre de 2024	69.992	69.992

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.3). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de un local 1,8% superior a la valoración de diciembre de 2023 y un 15% inferior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 el Grupo completó las siguientes transacciones:

- El Grupo no formalizó la compra de ningún activo.
- El Grupo formalizó la venta de 4 viviendas y un parking por un precio un 1,2% superior a la valoración de diciembre de 2022 y un 62% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).
- Trasposos se refiere al IVA de las obras de reforma que inicialmente no se consideraban deducibles pero que, debido a un cambio del tipo de arrendamiento de unos activos y en base a la opinión de los asesores fiscales de la Sociedad, la Sociedad lo recuperará en 2025.

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023:



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	49.506	69.992	49.067	68.827

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 721 miles de euros (2023: 2.388 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

Además de la ganancia de 721 mil euros reconocida en la cuenta de resultados consolidada sobre la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante no ha reconocido ni beneficios ni pérdidas bajo el epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" relacionado con la diferencia entre el valor razonable a 31 de diciembre de 2023 y el precio de venta (neto de los costes de venta y capex incurrido durante 2024 antes de la fecha de venta).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Metodología:

- a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 10 años y capitalizar con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,45% y 6,5% (entre 3,25% y 7% a 31 de diciembre de 2023) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,5% y 8,75% (entre 5,0% y 9,5% a 31 de diciembre de 2023).

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento sería el siguiente:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	67.156	72.815	65.926	71.833
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	67.156	72.815	65.926	71.833



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield sería el siguiente:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	67.325	73.045	65.566	72.566
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	67.325	73.045	65.566	72.566

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Menos de un año	1.741	1.624
Entre uno y dos años	882	937
Entre dos o tres años	349	696
Más de tres años	270	535
	3.242	3.792

Los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo a partir del mes de marzo de 2019 con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años a opción del arrendatario (3 años para contratos firmados antes de marzo de 2019). Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

El Grupo formalizó en diciembre de 2022 dos contratos con un operador internacional especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un periodo obligatorio de tres años.

Adicionalmente, el Grupo formalizó en febrero de 2023 un contrato con un operador internacional especializado en el alquiler residencial con estancias a medio plazo por un periodo obligatorio de seis años.

Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 69.992 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2024 (a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 68.827 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	338	189
	-	-	338	189
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	456	908
	-	-	456	908
Total activos financieros	-	-	794	1.097

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes el Grupo reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo al inicio del ejercicio	67	111
Dotaciones	10	31
Reversiones	-	(37)
Aplicaciones	-	(38)
Saldo al cierre del ejercicio	77	67

b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Débitos y partidas a pagar	21.791	22.852	607	587
	21.791	22.852	607	587
	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Débitos y partidas a pagar	1.094	1.070	382	685
	1.094	1.070	382	685
Total pasivos financieros	22.885	23.922	989	1.272

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento.

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024****7.2. Análisis por vencimientos**

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.094	1.181	1.324	1.420	18.066	23.085
Otros pasivos financieros	-	607	-	-	-	607
Proveedores	133	-	-	-	-	133
Remuneraciones pendientes de pago	212	-	-	-	-	212
Anticipos de clientes	37	-	-	-	-	37
Total pasivos financieros	1.476	1.788	1.324	1.420	18.066	24.074

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.070	1.078	1.182	1.325	19.494	24.149
Otros pasivos financieros	-	587	-	-	-	587
Proveedores	500	-	-	-	-	500
Remuneraciones pendientes de pago	28	-	-	-	-	28
Anticipos de clientes	157	-	-	-	-	157
Total pasivos financieros	1.755	1.665	1.182	1.325	19.494	25.421

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2024 asciende a 200 miles de euros (227 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los Administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición salvo un total de 25 miles de euros (78 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza por un importe máximo de 350.000 euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2025. A 31 de diciembre de 2024, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Miles de euros			
	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308

(*) Esta cifra incluye 46.221 acciones propias a 31 de diciembre de 2024 (58.995 acciones a 31 de diciembre de 2023) como se desglosa a continuación.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB").

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	15.974	15.974
	34.023	34.023
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	33.308	33.308

Se han deducido los costes de emisión de instrumentos de patrimonio de acuerdo con la IAS 32.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2022	52.204	533
Aumentos / Compras	32.554	196
Disminuciones / Ventas	(25.763)	(254)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	58.995	475
Aumentos / Compras	24.361	147
Disminuciones / Ventas	(37.135)	(343)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	46.221	279

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 representan un 1,28% del capital social y totalizan 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción. A 31 de diciembre de 2023 representaban un 1,63% del capital social y totalizaban 58.995 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,72 euros por acción.

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**Reserva legal y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la mismo alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante la adquisición de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante. son los siguientes:

<u>Accionista</u>	% del total de acciones		
	31 diciembre 2024		
	Directa	Indirecta	Total
Singular Prime Investment SICC II SA	98,04%	-	98,04%

<u>Accionista</u>	% del total de acciones		
	31 diciembre 2023		
	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	13.80%	-	13.80%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

(*) Ido Nouberger tiene el 26,37% en Value Base Ltd.

Con fecha 2 de agosto de 2024, Advero Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "Advero") emitió una Oferta de Adquisición sobre el 100% del capital de la Sociedad ofreciendo un precio de 8,31 euros por acción con pago mixto que se realizaría mediante 6,56 euros por acción en efectivo y 1,75 euros en acciones de Advero.

Dicha Oferta de Adquisición fue rechazada por los accionistas de la Sociedad.

Con fecha 4 de noviembre de 2024, Singular Prime Investment SICC II, S.A, S.A. (en adelante "Singular Prime") emitió una Oferta de Adquisición sobre el 100% del capital de la Sociedad ofreciendo un precio de 10,00 euros por acción con pago íntegramente en efectivo.

Dicha Oferta de Adquisición fue aceptada por el 98,0% del capital social representado por 3.538.554 acciones, siendo comunicado al mercado el pasado 5 de diciembre de 2024. El 10 de diciembre de 2024, se produjo la liquidación de la oferta, siendo desde ese día, Singular Prime accionista de referencia de la Sociedad.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	1.604	1.948
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	3.553.444	3.549.007
Ganancias (pérdidas) por acción (Euros)	0,45	0,55

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/(pérdida) neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias del periodo, más el número medio ponderado de acciones que se emitirían al convertir todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las pérdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	328
Distribución	
Reserva legal	33
Distribución de dividendos	295

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2023 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 19 de junio de 2024, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(545)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(545)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

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

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros)

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30	37
Ratio de operaciones pagadas	30	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	60
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.974	4.290
Total pagos pendientes	24	68



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

	2024	2023
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.504	3.047
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	97%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.816	3.661
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92%	85%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo tercero de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las operaciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
			Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Intereses devengados no pagados			
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	62	11	-	-	2	1	
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	288	39	-	-	7	6	
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	147	20	-	-	4	3	
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	119	12	-	-	3	2	
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	794	81	-	-	18	17	
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	159	16	-	-	4	3	
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	323	33	-	-	8	7	
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	239	22	-	-	6	5	
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	363	33	-	-	8	8	
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	473	38	-	-	11	10	
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	695	56	-	-	16	14	
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	580	44	-	-	13	12	
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.547	213	11	-	144	142	
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.387	137	5	-	87	83	
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.605	160	-	-	71	65	
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	-	46	-	-	1	2	
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	-	46	-	-	2	2	
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-	
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.210	70	1	-	45	42	
		27.473	21.991	1.077	17	300	450	424	

(*) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 7.760 miles de euros a un tipo fijo del 1,8% hasta 2030 y variable variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2039 que pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento (para más detalle véase nota abajo).

(**) Préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,80% hasta su vencimiento en 2039 que pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2034 que pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034 (para más detalle véase nota abajo)

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2024 asciende a 200 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por un importe máximo de 350.000 euros con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2025. A 31 de diciembre de 2024, se ha dispuesto de un importe de 0 euros y ha devengado un gasto financiero de 6 miles de euros en 2024.

El Grupo tiene dos préstamos hipotecarios que contienen una cláusula por la cual, si se produjera un cambio de control en la Sociedad Dominante, se revisarían las condiciones económicas. Tras el éxito de la Oferta de Adquisición llevada a cabo por Singular Prime Investment SICC II S.A., las condiciones económicas de dichos préstamos van entonces a ser modificadas, habiéndose acordado que:

(*) el préstamo hipotecario con un capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 7.760 miles de euros a un tipo fijo del 1,8% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento.

(**) el préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 4.524 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.724 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,80% hasta su vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2034 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034.

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
			Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Intereses devengados no pagados			
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	72	11	-	-	4	3	
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	327	39	-	-	8	7	
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	167	20	-	-	5	4	
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	131	11	-	-	3	3	
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	875	75	-	-	19	18	
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	175	15	-	-	4	4	
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	356	30	-	-	8	7	
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	261	19	-	-	6	5	
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	396	28	-	-	9	8	
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	522	33	-	-	11	10	
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	752	47	-	-	17	15	
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	625	37	-	-	14	12	
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.760	190	11	-	146	143	
31/12/2030	Fijo 1,8%	800	-	-	-	-	3	-	
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.524	123	5	-	85	85	
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.765	120	-	-	68	66	
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	45	108	-	-	3	3	
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	46	92	-	-	4	3	
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-	
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.280	55	1	-	45	42	
		28.273	23.079	1.053	17	300	462	438	

(*) Préstamo hipotecario con un tipo fijo del 1,8% hasta 2030 y variable hasta vencimiento (2039).

(**) Préstamo hipotecario con un tipo fijo del 1,8% hasta 2027 cuando 3.355 miles de euros devienen a variable hasta su vencimiento en 2039. 800 miles de euros pasan a ser variable en 2031 hasta vencimiento (2034).

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en el estado de situación financiero consolidado por su coste amortizado.

El importe total no coincide con el balance de situación a 31 de diciembre de 2023 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 227 miles de euros.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2024 asciende a 69.992 miles de euros (al 31 de diciembre de 2023, 68.827 miles de euros) (Nota 6).

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	25	-	26
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.050	19	1.237	32
Seguridad Social	-	9	-	12



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Otros impuestos	42	-	366	-
	1.092	53	1.603	70

El Grupo no mantiene obligaciones a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

En relación con los Activos Fiscales, el Grupo ha registrado las siguientes cantidades:

- Impuesto sobre el Valor Añadido: se refiere principalmente al IVA de las obras de reforma que inicialmente no se consideraban deducibles pero que, debido a un cambio del tipo de arrendamiento de unos activos y en base a la opinión de los asesores fiscales de la Sociedad, la Sociedad lo recuperará en 2025.
- Otros impuestos: en este apartado se recogen 24 miles de euros correspondientes a pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2023 de la sociedad ya liquidada VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L. así como 18 miles de euros de las liquidaciones complementarias del IVA del tercer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021. La Sociedad Dominante espera ingresar en el corto plazo ambas cantidades. En relación al importe registrado en 2023, ver nota 12.3.

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:

	Miles de euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.604	-	1.604	-	-	-	1.604
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	204	(1.028)	(824)	-	-	-	(824)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	84	(28)	56	-	-	-	56
Base imponible (resultado fiscal)			836				836

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del ejercicio por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2024, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2024 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto los siguientes:

Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) en la que se cuestionaba la deducibilidad del IVA de la aportación en especie, realizada en diciembre de 2018, a la filial VBA SUB 2018 S.L.U. Con fecha 22 de junio de 2022, la Sociedad Dominante presentó alegaciones a la propuesta de conciliación. Con fecha 5 de septiembre de 2022 se notificó a la Sociedad Dominante la resolución con liquidación provisional. El importe de la liquidación



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

asciende a 341.989,09 euros (302.050,19 euros de principal y 39.938,90 euros de intereses de demora. Con fecha 4 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. El importe total de la liquidación fue pagado por la Sociedad el 19 de octubre de 2022. El 25 de octubre de 2024, la Sociedad Dominante recibió la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central por la cual se estimó la reclamación de la Sociedad. El 29 de noviembre de 2024 la AEAT abonó a la Sociedad 371.123,08€ correspondientes a 341.989,09€ de la liquidación y 29.133,99€ de intereses de demora, importe este último registrado como ingresos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, el 29 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió la notificación del inicio de varios procedimientos de comprobación limitada en relación con el IVA, de los periodos comprendidos entre el tercer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, cuyo objeto es comprobar el importe declarado en concepto de "Cuotas a compensar de periodos anteriores", dictadas por la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid el 19 de septiembre de 2023, incluyendo la propuesta de liquidación por la que resultaba una cantidad a ingresar de 29.754,44 euros. El 23 de octubre de 2023, la Sociedad Dominante presentó alegaciones contra la propuesta de liquidación invocando los mismos argumentos que en el procedimiento del IVA de 2018 y, subsidiariamente, el error en el importe de la deducibilidad de ciertas facturas no computadas por parte de la Administración. Las alegaciones fueron parcialmente estimadas (únicamente en lo que respeta al error en el importe deducible) el 1 de diciembre de 2023, resultando una cantidad a ingresar de 16.089,22 euros. La Sociedad Dominante procedió al ingreso de 17.576,68 euros (incluidos los intereses de demora) en fecha 16 de enero de 2024. El 2 de enero de 2024, la Sociedad Dominante presentó escritos de interposición de reclamación económico-administrativa contra las liquidaciones desestimatorias ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid solicitando su acumulación y remitiéndose a las alegaciones formuladas ante el TEAC en relación con el procedimiento de IVA de 2018. Entre el 3 y 7 de octubre de 2024 la Sociedad recibió las notificaciones del TEAC desestimando las reclamaciones ya que ese mismo Tribunal no se había pronunciado aún respecto al procedimiento del IVA de 2018. El 2 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante presentó los recursos Contencioso-Administrativos y el 19 de diciembre de 2024, se presentó un Recurso Contra el Acuerdo de Ejecución. Al 25 de marzo de 2025, la reclamación interpuesta sigue pendiente de resolución. En base a la opinión de asesores fiscales externos, la Sociedad tiene suficiente base legal para que la Administración devuelva el importe abonado más sus correspondientes intereses de demora.

Finalmente, el 20 de octubre de 2023, la Sociedad Dominante recibió una comunicación de inicio de procedimiento de comprobación, dictada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid el 11 de octubre, en relación con la autoliquidación del ITPAJD presentada por la Sociedad Dominante el 29 de 2019, en el que se le requería el desglose y valor individualizado de cada una de las viviendas del Inmueble. El 30 de octubre de 2023, la Sociedad Dominante aportó la información solicitada en la comunicación de inicio. El 20 de noviembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió una propuesta de liquidación por importe de 205.368,83 euros por considerar que en la autoliquidación del impuesto se había aplicado incorrectamente la bonificación prevista. El 4 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante presentó alegaciones frente a la propuesta de liquidación. El 25 de enero de 2024, la Sociedad Dominante recibió la liquidación provisional por importe de 238.100,56 euros. El 31 de enero de 2024, la Sociedad Dominante presentó un recurso de reposición justificando la imposibilidad de arrendar las viviendas hasta la finalización de las obras y que la ley no exige el arrendamiento inmediato de los inmuebles adquiridos para que opere la bonificación del impuesto. El 19 de febrero de 2024, la Sociedad Dominante recibió respuesta al recurso de reposición, estimando parcialmente los recursos presentados y anulando las liquidaciones.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

13. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 6.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

b) Gastos de personal

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	450	422
Cargas sociales	94	103
Indemnizaciones por despidos	248	-
Total	792	525

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2024	2023
	Titulados superiores	7
Administrativos y otros	-	-
Total	7	9

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2024			31 diciembre 2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	3	4	7	4	4	8
Administrativos y otros	-	-	-	-	-	-
Total	3	4	7	4	4	8

Durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2024	2023
Gastos atribuibles directamente a activos inmobiliarios	437	496
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	-	416
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	(6)
Gastos de profesionales independientes y otros	569	616
Deterioro de inversión en empresas asociadas	-	225
Total	1.016	1.747

Con fecha 27 de julio de 2023, el Consejo de Administración aprobó la adquisición de la participación de Aura Asset Management, S.L. en VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L. (la Sociedad Gestora), de 1.500 acciones equivalentes al 50% del capital social por un importe de 225 miles de euros, resolviendo al mismo tiempo el Contrato de Gestión suscrito en 2015 con efectos retroactivos desde el 1 de julio de 2023 sin penalización de ningún tipo. El acuerdo fue ratificado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 29 de agosto de 2023. El 5 de septiembre de 2023 tuvo lugar la adquisición con el compromiso de liquidación de la Sociedad que se produjo el 13 de diciembre de 2023.

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 31 de diciembre de 2023 (año de su cancelación) e ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad devengó ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuable del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.3, no ha alcanzado el 6% del hurdle rate.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2024	2023
Ingresos por intereses de demora de procedimientos fiscales	29	-
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(456)	(467)
Total	(427)	(467)

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes a los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2024	2023
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	922	349
VBA SUB 2018, S.L.U.	682	1.599
Total	1.604	1.948

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2024		31 diciembre 2023	
	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada	Servicios de auditoría	Servicios de revisión limitada
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	26	13	31	8
Total	26	13	31	8

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Adicionalmente, no se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2024 ni 2023.

15. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, 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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Saldos y transacciones con VBA Real Estate Asset Management 3000

Como se menciona en la nota 1.2, 1.3 y 1.4, la Sociedad Dominante tenía varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora) que fueron cancelados en 2023.

A continuación se detallan las transacciones realizadas VBA Real Estate Asset Management 3000 a 31 de diciembre de 2023:

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

Miles de euros

	31 diciembre 2023		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	416	-
	-	416	-

En relación con los saldos pendiente de cobros y pagos a 31 de diciembre de 2023, no existían al cierre del ejercicio importe alguno pendientes.

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El 25 de septiembre de 2023, el Grupo y Value Base Mergers and Acquisitions LTD (la "VB M&A"), una empresa privada, firmaron un acuerdo de remuneración que determina la relación entre las partes.

El acuerdo describe los principales servicios que VB M&A prestaría a la Sociedad a partir del 1 de julio de 2023.

Los costes totales asumidos por la Sociedad desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 han ascendidos a 107 mil euros, estando totalmente pagados a 31 de diciembre de 2024.

Los costes totales asumidos por la Sociedad desde el 1 de julio de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023 ascendieron a 57 mil euros, estando totalmente pagados a 31 de diciembre de 2023.

El pasado 11 de diciembre de 2024, la Sociedad y VB M&A acordaron terminar amistosamente dicho acuerdo.

18. Órgano de administración y alta direcciónConsejo de Administración

El 5 de septiembre de 2023, con la formalización de la adquisición de la participación de Aura Asset Management, S.L. en VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L., D. Ido Nouberger, D. Fernando Acuña, D. Juan Manuel Soldado, D. Juan José Nieto y D. Yeshayau Manne dimitieron como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de su Filial. En la misma fecha se nombró Presidente del Consejo de Administración a D. Yair Ephrati, nombrándose también en la misma fecha a Dña. Ana María Padilla Raola y a D. Yair Shahar como nuevos miembros del Consejo, quedando reducido el Consejo de Administración de seis a tres miembros en ambas sociedades.

Tras el éxito de la la Oferta de Adquisición llevada a cabo por Singular Prime Investment SICC II S.A., entre el 11 y el 14 de diciembre de 2024, D. Yair Ephrati, Dña. Ana María Padilla Raola y a D. Yair Shahar dimitieron como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y su Filial así como D. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero del Consejo de Administración. En la misma fecha se nombró Presidente y miembro del Consejo de Administración a D. Roberto Eduardo Perri, nombrándose también a D. Jorge Martínez Alemán y a Dña. María del Carmen Panadero Reyes como nuevos miembros del Consejo de Administración por el procedimiento de cooptación para cubrir las vacantes producidas por las dimisiones de los consejeros anteriores. Adicionalmente se nombró a Pedro Javier Albarracín Morante Secretario no Consejero del Consejo de Administración.

Remuneración de los Consejeros

Durante el ejercicio 2024, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 120 miles de euros (2023: 102 miles de euros).

Durante el ejercicio 2024, al igual que en 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2024 el pago de 6 miles de euros (6 miles de euros en 2023) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Remuneración del personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Dominante ha contado con dos empleados que pueden ser considerados como alta dirección, dos Directores Generales en períodos no coincidentes, cuyo importe devengado total en el ejercicio 2024 ha ascendido a 461 miles de euros (2023: 42 miles de euros) de los cuales 248 miles de euros se corresponden a indemnizaciones por despido.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

Se hace constar que los tres miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de VBA SUB 2018, S.L.U.

19. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No aplica

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen.

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

VBA SUB 2018, S.L.U. tiene constituida una reserva legal de 9 mil euros aprobada por su Socio Único el 19 de junio de 2024 en relación con el resultado del ejercicio de 2023.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad bruta de 673 miles de euros el 6 de mayo de 2022 con cargo a los resultados del ejercicio 2021. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 29 de abril de 2022.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 78 miles de euros el 9 de julio de 2024 con cargo a los resultados del ejercicio 2023. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 19 de junio de 2024.

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 125 miles de euros el 10 de septiembre de 2024 con cargo a los resultados del ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 9 de septiembre de 2024.

Todas las distribuciones descritas anteriormente proceden de rentas o enajenaciones de inmuebles sujetas a un gravamen del 0% (Ver Notas 1 y 9).

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido reservas.

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

Ver apartado c anterior.

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

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

Ver Nota 6, Anexo I y II

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica

21. Hechos posteriores

El 28 de febrero el Grupo firmó un contrato de arras relacionado con la venta de una unidad y un trastero ubicados en la calle Vicente Carballal, Madrid. Igualmente el 14 de marzo el Grupo firmó un contrato de arras relacionado con la venta de un edificio ubicado en la Calle Don Quijote, Madrid. Se espera que las transacciones se formalicen en el segundo trimestre de 2025.

El pasado 17 de marzo, el Grupo formalizó la venta de dos edificios sitios en las calles Juan Pascual y Carrascales, ambos situados en Madrid, además de 12 unidades ubicadas en la calle Concordia de Móstoles.

Adicionalmente, el 17 de marzo, el Grupo formalizó la renovación de la póliza de crédito por un importe máximo de 350 miles de euros y con un vencimiento a un año.

Por último, el Consejo de Administración de VBARE ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la solicitud de exclusión de las acciones de la sociedad de BME Growth y la solicitud de incorporación de las mismas a BME Scaleup, un nuevo mercado compatible con el régimen SOCIMI, con el objetivo de reducir costes y seguir optimizando la rentabilidad de los accionistas. En este sentido el Consejo ha convocado la Junta General de Accionistas de la Sociedad el día 1 de abril de 2025 para su aprobación.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.



Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de 14 unidades, 3 trasteros y 16 parking	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
2 unidades y 1 trastero	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
4 unidades y 4 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
5 unidades	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 unidades y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
12 unidades	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 28 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018



Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

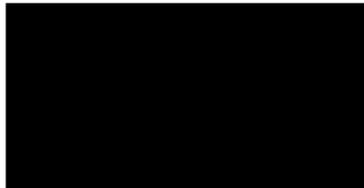
- Estado de situación financiera consolidado
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del resultado global consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Notas memoria consolidada
- Informe de gestión consolidado

Madrid, 25 de marzo de 2025



Roberto Eduardo Perri

(Presidente del Consejo de Administración)



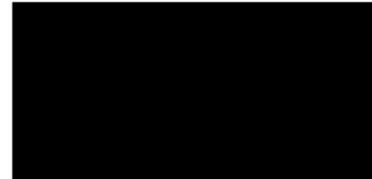
María del Carmen Panadero Reyes

(Miembro del Consejo de Administración)



Jorge Martínez Alemán

(Miembro del Consejo de Administración)



Pedro Javier Albarracín Morante

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o la "**Sociedad**") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") en el segmento SOCIMI, por un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 36.098 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 10 euros. A 31 de diciembre de 2024, el NAV de VBARE es de 48.184 miles de euros, equivalente a un valor de 13,52 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2023 se situaba en 23.464 miles de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 6,50 euros.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por tres miembros desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2024 se han producido los siguientes hechos significativos:

- El Grupo ha formalizado la venta de un local 1,8% superior a la valoración de diciembre de 2023 y un 15% inferior al total de la inversión realizada (neta de costes de ventas).
- La cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 3.093 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2023 de un 35,7% explicado principalmente por un aumento de la ocupación así como por el incremento de rentas de mercado y las rentas de dos edificios en reforma hasta 2023.
- La ocupación bruta media del ejercicio 2024 ha ascendido a 97,8% lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2023, la cual ascendió a 96,2%, siendo la ocupación neta a 31 de diciembre de 2024 del 98,7%.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil "MAB") desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2024 es de 10 euros. A 31 de diciembre de 2023 era de 6,50 euros.

Durante 2024 se ha alcanzado un volumen de contratación de 101 miles de acciones y 600 miles de euros, equivalente al 2,8% del capital de esta.

La Sociedad Dominante, a 31 de diciembre 2024 posee un total de 46.221 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.), Las acciones propias ostentadas por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 representan un 1,28% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión, Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Con fecha 19 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la filial, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2023 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 78 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 10 de julio de 2024.

Con fecha 9 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de la filial, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 por un importe de 125 mil euros, el cual se hizo efectivo el 10 de septiembre de 2024.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera consolidado en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30	37
Ratio de operaciones pagadas	30	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	60
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	1.974	4.290
Total pagos pendientes	24	68

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

	2024	2023
	Número	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.504	3.047
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	97%
	Importe (miles de euros)	
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.816	3.661
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	92%	85%



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada internamente.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE está supervisada por un Director General y un Consejo de Administración compuesto por 3 consejeros con competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo, la Sociedad cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, property management, comercialización y project management.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria consolidada adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2024.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

10. Perspectivas para el ejercicio 2025

Mientras que 2024 ha sido el primer año en el que todo el porfolio ha generado rentas de manera continua durante todo el ejercicio, 2025 se presenta como un año de consolidación, en el que el porfolio seguirá generando ingresos de forma estable. Se espera que este escenario continúe reflejándose positivamente en los resultados de la Sociedad, tanto en términos de ingresos como de beneficios.

Tras el reemplazo del capital social de la Sociedad y la ratificación, en la Junta General celebrada en abril de 2022, del inicio de una fase de generación de liquidez para sus accionistas, la Sociedad continuará con su estrategia de puesta en valor de los activos, enfocada en maximizar el retorno para sus accionistas. En este sentido, el Management seguirá centrado en una gestión eficiente de la cartera, asegurando la optimización del valor y la sostenibilidad a largo plazo, incluyendo la desinversión de activos y la posterior devolución de valor a los accionistas de VBARE.



INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA
- SCII -

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Marzo 2025



Contenido

1. INTRODUCCIÓN	2
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	5
3. ENTORNO DE CONTROL	7
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS	8
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	11
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	15
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	15



1. INTRODUCCIÓN

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**” o la “**Sociedad**”) con C.I.F. número A-87200598, se constituyó el 5 de marzo de 2015 mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid, D. Antonio Morenés Gilés, con número de protocolo 267 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 16 de marzo de 2015, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª bajo la denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A.

En el momento de su constitución el domicilio social y fiscal se encontraba en la calle de Almagro, 3, 4º Dcha. – 28010 de Madrid, si bien con fecha 7 de septiembre de 2016 mediante acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas se procedió a cambiar su domicilio social a la Calle de Almagro, 3, 5º Izq. – 28010 de Madrid siendo posteriormente cambiado por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración el día 18 de febrero de 2020 a la Calle del General Castaños 11, 1º Izq. – 28004 de Madrid, y nuevamente, cambiado por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración el 5 de septiembre de 2023 a la Calle José Abascal 41, 4º, 28003 de Madrid

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a la de VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A. mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés con el número 588 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 4 de mayo de 2015.

Igualmente, con fecha 7 de septiembre 2016 se decidió volver a cambiar la denominación social por la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, con el número 1174 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 21 de septiembre de 2016. Los diferentes cambios habidos en la denominación social de la Sociedad obedecen a razones de índole regulatoria derivadas de la opción por el Régimen SOCIMI y comercial.

En fecha 21 de abril de 2015 se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L.U. (anteriormente denominada Milandia Investments, S.L.U., en adelante la “**Sociedad filial**”) con C.I.F. B-88166921. Dicha Sociedad filial a la fecha de su adquisición no realizaba ningún tipo de actividad. La principal razón para la adquisición de la Sociedad filial es la de concentrar en la misma las inversiones especiales en inmuebles para su posterior arrendamiento. Actualmente, el edificio sito en la calle Luchana 20 de Madrid es propiedad de pleno dominio de la Sociedad Filial.

En fecha 26 de septiembre de 2018 se elevó a público la decisión del socio único de 26 de septiembre de 2018 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad Filial VBA SUB 2018, S.L.U. al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Con fecha 27 de julio de 2018, y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad filial comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.



La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y formula cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La estructura societaria del Grupo a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

GRUPO VBA REAL ESTATE

**VBARE Iberian Properties
Socimi, S.A.**

↓ 100%

VBA SUB 2018, S.L.U.

VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. Vehículo de inversión focalizado en la adquisición y explotación en régimen de alquiler de activos residenciales. Nombre comercial: VBA Real Estate SOCIMI

VBA SUB 2018, S.L. Filial participada al 100% por la Sociedad que ha optado al régimen Socimi mediante acuerdo del Socio Único de 26 de septiembre de 2018. Constituida como vehículo de inversión para inversiones especiales.

El objeto social de VBARE y la Sociedad filial tal y como se detalla en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”).
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

La Sociedad lleva a cabo por sí misma los siguientes servicios:

- a) Diseño e implementación de la estrategia y política de inversión de la Sociedad.
- b) Prestar las funciones de Dirección General a la Sociedad.
- c) Realización de estudios de mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia y *Core Business* de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de las mismas.
- d) Asesoramiento en el proceso de compra de activos, incluyendo la estructuración de las operaciones, la negociación con los vendedores y demás partes intervinientes en cada operación, la redacción de las ofertas



- preliminares, coordinación y dirección de la fase de *due diligence*, así como la negociación de los contratos de adquisición con los vendedores hasta la firma de la escritura pública de compraventa.
- e) Asesoramiento y negociación de acuerdos de los contratos de financiación.
 - f) La monitorización de la gestión diaria de los activos inmobiliarios reportando periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad y a los comités internos establecidos.
 - g) Preparación e implementación del plan de negocio, el presupuesto anual y los *reportings* periódicos de manera conjunta con el equipo financiero y administrativo de la Sociedad.
 - h) Realizar otras labores relacionadas con la gestión operativa de la Sociedad, entre los que se incluyen:
 - i. Negociación de los contratos de alquiler, realización de las labores de *scoring* de cara a la óptima selección de los inquilinos.
 - ii. Selección en nombre de la Sociedad de los proveedores de servicios (entre los que se incluyen empresas de reformas, empresas de servicios profesionales, etc.).
 - iii. Asesorar a la Sociedad sobre la política de aseguramiento de los activos inmobiliarios.
 - iv. Monitorización de los equipos administrativo y financiero de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de sus funciones en relación con la preparación de la información financiera periódica (tanto estatutaria como de *reportings* de gestión).
 - i) Gestión, en los mismos términos que los expuestos anteriormente, de todas aquellas sociedades dependientes.
 - j) Coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen especial SOCIMI y la admisión a negociación de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio cotización en un mercado del Espacio Económico Europeo. Entre otras cuestiones, llevar la relación con el BME Growth coordinar el trabajo del asesor registrado, el auditor, asesores legales y valoradores hasta completar el proceso necesario para su incorporación a negociación y a partir de entonces coordinar la relación entre el BME Growth y la Sociedad.
 - k) Estructurar las inversiones de forma que la Sociedad cumpla con los requisitos del régimen fiscal especial SOCIMI.
 - l) La realización de cuantas acciones sean necesarias para la obtención de fondos para fomentar el crecimiento de la Sociedad ya sea mediante la captación de fondos entre particulares o mediante procesos de *premarketing* para la captación de fondos en el proceso de admisión a negociación de las acciones.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de información Financiera (SCIIF) de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

La Sociedad conoce su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo la Sociedad cuenta con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;



- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de la Sociedad, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas adecuadas para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha estado compuesto hasta diciembre de 2024 por las siguientes personas:

- Yair Ephrati (Presidente del Consejo)
- Yair Shahaar (Consejero)
- Ana María Padilla Raola (Consejero)

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto desde diciembre de 2024 por las siguientes personas:

- Roberto Eduardo Perri (Presidente del Consejo)
- Jorge Martínez Alemán (Consejero)
- María del Carmen Panadero Reyes (Consejero)

Mediante el Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información Financiera aprobado en octubre de 2016 se acordó que la Sociedad externalizara la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores, una vez que las acciones de la Sociedad estén admitidas a cotización.

Como consecuencia de esta decisión, con fecha 5 de junio de 2017 la función de Secretario No Consejero del Consejo de Administración fue encomendada a Don Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti y la función de Vice-Secretario No Consejero del Consejo de Administración a Don Santiago Tomás de Carranza y Méndez de Vigo, pertenecientes al despacho Tomás de Carranza abogados. Ambos han desempeñado su cargo hasta diciembre de 2024.

Desde diciembre de 2024, Don Pedro Javier Albarracín Morante, desempeña la función de Secretario No Consejero del Consejo de Administración, perteneciente al despacho de abogados ZEAL LAW FIRM, S.L.P.



El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición y venta de activos), es consensuada y aprobada en reunión del Consejo de Administración, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en todas las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas que por urgencia no haya podido ser convocado.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada el departamento de Asset Management, *Property Management*, Técnico y Controlling Financiero que se encuentran internalizados en la Sociedad. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera va a estar realizada por el personal propio de la Sociedad, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el departamento de Controlling Financiero y por el Director General, a la vez que son supervisados, respectivamente, por el Consejo de Administración.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos residenciales (edificios completos, activos diseminados o activos en un mismo complejo) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo, especialmente en Madrid.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de *value added* que incluye la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejoras, diseño interior, con o sin amueblar (a demanda del arrendatario) y que incluya una gestión activa para conseguir un *upgrade* en cuanto a la calidad de los arrendatarios con el objeto de mejorar rentas.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el medio plazo, el cual es y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Código de Conducta:

La Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

El objetivo del Código de Conducta es orientar al personal hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles: tanto interno como con proveedores y clientes.

En concreto, la Sociedad cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios;



- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Sociedad, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas y proveedores externos que puedan verse afectados y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha nombrado en la figura del Director Financiero el cargo de *Compliance Officer* para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante los consejeros de la Sociedad, los cuales velarán por el adecuado seguimiento de la resolución de estas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)



- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector por parte del Director General y de los Consejeros de la Sociedad la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar con relación a su contratación.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello tiene implantado un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. Igualmente, dicho proceso de evaluación sirve como procedimiento de cara a la fijación de la remuneración variable en el caso de ser aplicable.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el Director General de la Sociedad lleva a cabo una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.



El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que el departamento financiero de la Sociedad, es quien identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico para que sean contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el departamento financiero, de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad procede a realizar estimaciones de valor internas y la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad con alta cualificación en el ámbito de la valoración, al mismo tiempo que las mismas son aprobadas por el Consejo de Administración.

c) Registro de la deuda a coste amortizado



Al igual que en el riesgo definido anteriormente, el departamento financiero, está involucrado en la negociación de los contratos de financiación, de cara a identificar cláusulas específicas que puedan tener un impacto sobre la información financiera y sobre los desgloses pertinentes que se deban realizar en los estados financieros.

Antes de la firma de cada contrato de financiación se realiza un análisis de la viabilidad para hacer frente al repago de esta, así como de manejar diferentes escenarios para estresar las distintas posibilidades de cara a asegurar que se pueda hacer frente al servicio de la deuda con los ingresos provenientes de los arrendamientos.

d) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de estos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es el departamento financiero de la Sociedad el que define la política de capitalización y gastos. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente registrada en hoja de cálculo por parte del departamento financiero de la Sociedad que posteriormente es contrastada con la información contabilizada de cara a asegurarse la aserción de totalidad.

En relación con el control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de estos. Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos mancomunada que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados (i) por 2 apoderados (para pagos inferiores a 10.000 euros), siendo dichos apoderados D. Fabrizio Agrimi, Director General de la Sociedad, y Dña. María del Carmen Panadero Reyes, que es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, o (ii) por el Consejero Delegado de la Sociedad, D. Roberto Eduardo Perri (en el caso de pagos superiores a 10.000 euros). y.

Asimismo, la Sociedad tiene establecida una política de pagos, la cual ha sido comunicada a todos sus proveedores. La misma consiste en que los pagos son realizados todos los días 22 de cada mes, siendo el período medio de pago en 2024 de 22 días, salvo casos excepcionales principalmente relativos al proceso de reacondicionamiento de las viviendas, que en muchos casos por prácticas del sector no es posible seguir la misma, ya que deben ser transferidas en el acto.

e) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta para el alquiler de cualquiera de los inmuebles de la Sociedad se realiza un proceso de “Scoring” consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación solicitada que consiste principalmente en el examen del contrato laboral (al objeto de verificar antigüedad y si el mismo es de carácter indefinido o temporal), la última declaración de la renta, 3 últimas nóminas y la comprobación de la inclusión del futuro inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos “FIM” (la cual es realizada por la compañía de seguros con la cual la Sociedad opera). En caso de que la información facilitada para el proceso



de análisis resulte positiva, y se considera como tal, cuando el futuro inquilino tiene en vigencia un contrato indefinido de al menos 12 meses y el importe del alquiler suponga como mucho un 35% de la renta mensual disponible, se procede a aceptar al inquilino y a firmar el contrato de arrendamiento siempre que sea aceptado por la compañía de seguros con la cual se formaliza el seguro de impago, seguro que se viene formalizando por la Sociedad desde Junio de 2018 con entidades de reconocido prestigio.

En caso de que no se cumpliera algunos de los requisitos anteriores se solicita al futuro inquilino, garantías adicionales, ya sea en forma de depósito adicional o de avales / avalistas. En ningún caso se aceptan inquilinos que, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos anteriormente, la renta del inmueble a alquilar suponga más de un 45% de la renta mensual disponible, tenga contrato temporal o tenga un contrato indefinido con período de prueba, salvo que se aporten garantías adicionales que a juicio de la Sociedad sean suficientes para asegurar posibles situaciones de impago futuras.

- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones extrajudicial, previas al inicio de la acción judicial para la reclamación de las rentas impagadas. De tal manera, para el caso de existir un retraso en el cobro de una (1) mensualidad de renta, se hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso. En el caso de acumularse un mes más de impago de renta, es decir, darse dos (2) meses de retraso en el pago de la misma, se procede al envío de una carta fehaciente reclamándole el pago de manera amistosa, y en caso de no tener respuesta satisfactoria se iniciarían las acciones judiciales pertinentes mediante un despacho de abogados especializado en este tipo de procedimientos judiciales, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la recuperación posesoria de la vivienda y a la reclamación de las cantidades impagadas.

En caso de que el inquilino esté asegurado mediante un seguro de impago, la Sociedad hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso, y en caso de no tener respuesta satisfactoria, se notifica a la compañía de seguros con objeto de que ésta inicie las acciones que ésta estime.

Adicionalmente con una periodicidad semanal se hace un seguimiento por parte del departamento financiero de la Sociedad del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

f) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se procede a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas estados financieros consolidados intermedios del semestre.

5. **ACTIVIDADES DE CONTROL**

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procesos de control A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:



Comité de Inversión y Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de Gestión formado por tres miembros (Roberto Eduardo Perri en como Presidente del Consejo de Administración, Carmen Panadero Reyes como consejera y Fabrizio Agrimi como Director General), que se reúnen con frecuencia semanal para analizar las diferentes oportunidades de inversión, desinversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación en el caso de ser relevantes.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un cuadro de mando el cual es preparado por el departamento de Portfolio Management con una periodicidad semanal. Dicho cuadro mando otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles,
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones,
- La fecha de la puesta en comercialización de los activos en rentabilidad,
- El precio de publicación (renta mensual) versus el precio mínimo aprobado por parte del Consejo (renta mensual),
- Niveles de ocupación.
- El número de contactos y visitas acumuladas desde su publicación y de la última semana,
- La fecha de firma del contrato, la fecha estimada de finalización del contrato, las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario (depósitos, fianzas), el número de meses impagados, así como su importe.

A la finalización de cada reunión del mencionado Comité se levanta un acta el cual es distribuido a todos los asistentes a cara de que aporten sus comentarios. Para el caso que después de una semana no se hubiera recibido feedback por parte de ninguno de los asistentes, el acta se considerara cerrada según el contenido. Toda reunión del Comité comienza con un seguimiento de los puntos marcado para ser seguidos en la reunión anterior.

Planificación y presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad mensual, el departamento financiero de la Sociedad realiza un seguimiento de este, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Marco de poderes

La Sociedad tiene un marco de poderes establecido muy rígido con cinco niveles de grupos de personas, donde dependiendo de la facultad, se implicarán, a) El presidente del Consejo de Administración, b) miembros del Consejo de Administración, c) el Director General d) el Responsable de Asset Management y e) los Equipos de Property Management, Comercial o Financiero.



Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

El Departamento Comercial junto con el de *Property Management* y *Portfolio Management* son los encargados de realizar y supervisar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas cuyas funciones son supervisadas por el Director General y por el Departamento Financiero de la Sociedad. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar las remesas de recibos domiciliadas y la de asegurar los cobros de aquellos alquileres que no se encuentran domiciliadas.

En concreto, las responsabilidades de dichos departamentos son las que se incluyen a continuación:

- Cálculo y emisión de las facturas de alquiler correspondientes a los inquilinos.
- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.
- Realización de unos informes mensuales de los ingresos y gastos recurrentes de las viviendas en alquiler y seguimiento de los mismos.
- Conservación de toda la documentación relacionada con la gestión de la propiedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y transmitida al Departamento Financiero de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas por la Dirección Financiera de la Sociedad. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al Contable identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global.

Tal y como se ha explicado anteriormente, la valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. En este sentido, el Departamento Financiero de la Sociedad procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NIIF-UE (tanto trimestrales como anuales), así como a la verificación, y registro en su caso, de cualquier deterioro de valor en el caso de que el valor contable sea inferior al mayor entre el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta a efectos de la elaboración de las cuentas anuales individuales bajo PGC.

Registro de la deuda a coste amortizado

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al contable de cara a su registro contable en los cierres trimestrales y anuales es chequeado por parte del Director General y/o Director Financiero su adecuado registro. De igual manera la verificación del desglose de la información normativa en relación a la nota de deuda financiera en los estados financieros, es realizada directamente por el Departamento Financiero de la Sociedad.



Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene internalizadas las funciones financieras mientras que la gestión de impuestos está subcontratada con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A.) que actúa siempre bajo la supervisión del Director General de la Sociedad.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son enviados al departamento contable diariamente, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Sociedad.

Igualmente, con una periodicidad semanal el departamento contable envía un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Prinex, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por el departamento financiero de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Sociedad (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría) y supervisados por el Director General de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros consolidados intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Director General de la Sociedad. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por el Director General de la Sociedad.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales (individuales y consolidadas) como los estados financieros intermedios consolidados están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. El Director General mantiene una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales individuales preparadas bajo PGC y a las cuentas anuales consolidadas preparadas bajo NIIF – UE y a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidadas preparadas bajo NIIF – UE, de los



períodos finalizados al 30 de junio de cada ejercicio, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad, limitación o párrafo de énfasis.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres semestrales, elabora estados financieros intermedios consolidados preparados bajo NIIF-UE, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Director General de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados, son las Normas Internacionales Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (modelo del valor razonable de acuerdo a la NIC 40) y en relación a las cuentas anuales individuales, son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, se realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera semanal, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de VBARE, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español y auditada.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.