



Información Q1 2025

30 de Abril de 2025

BME Scaleup



DISCLAIMER

Este documento ha sido preparado por VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la «Sociedad») y sus filiales (el «Grupo»).

Esta Presentación no constituye ni forma parte de, y no debe interpretarse como, ninguna oferta de venta o emisión o invitación a comprar o suscribir, ni ninguna solicitud de oferta de compra o suscripción de valores de la Sociedad en ninguna jurisdicción, ni constituirá, ni en su totalidad ni en parte, ni el hecho de su distribución, la base de ningún contrato o decisión de inversión, ni será invocado en relación con los mismos. Toda compra o suscripción de valores de la Sociedad debe basarse exclusivamente en el análisis por parte de cada inversor de toda la información pública, la evaluación del riesgo que conlleva y su propia determinación de la idoneidad de dicha inversión. No se debe depositar ninguna confianza ni tomar ninguna decisión basándose en esta Presentación.

Esta Presentación no podrá ser copiada, distribuida, reproducida o transmitida, directa o indirectamente, en su totalidad o en parte, ni revelada por ningún destinatario a ninguna otra persona, para ningún fin distinto de los anteriores. Además, esta Presentación no puede ser distribuida, difundida, publicada, o de cualquier otra forma llevada o transferida a cualquier jurisdicción donde sea contrario a la legislación aplicable. La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar sujeta a restricciones de acuerdo con la legislación aplicable y los destinatarios de esta Presentación deben averiguar por sí mismos las restricciones y su cumplimiento. El incumplimiento de las restricciones puede constituir una infracción de la legislación aplicable.

La información contenida en esta Presentación no pretende ser exhaustiva ni incluir toda la información que pueda ser necesaria para analizar plenamente las cuestiones a las que en ella se hace referencia. En consecuencia, no se ofrece ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, sobre la veracidad, exactitud o integridad de la información contenida en esta Presentación. Ni la Sociedad, ni ninguna de sus filiales, ni ninguno de sus respectivos administradores, directivos o empleados aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida derivada del uso de esta Presentación o relacionada con ella.

La información y opiniones contenidas en esta Presentación se facilitan a la fecha de la misma y están sujetas a verificación, corrección, compleción y cambio sin previo aviso. Al realizar esta Presentación, no se asume ninguna obligación de modificar, corregir o actualizar esta Presentación ni de facilitar al destinatario el acceso a cualquier información adicional que pueda surgir en relación con la misma.

La presente Presentación puede contener manifestaciones de futuro relativas, entre otros aspectos, a la situación financiera, los resultados de explotación, la estrategia, los planes, los objetivos o las metas de la Sociedad. Las afirmaciones de carácter prospectivo están sujetas a riesgos, incertidumbres y factores que escapan al control de la Sociedad y que pueden dar lugar a que los resultados reales difieran sustancialmente de los resultados previstos o de los resultados implícitos en las afirmaciones de carácter prospectivo. Por lo tanto, los resultados y el rendimiento real pueden diferir materialmente de los expresados o implícitos en las declaraciones prospectivas. Del mismo modo, no debe considerarse que las declaraciones prospectivas impliquen ninguna afirmación, promesa o garantía de la exactitud o exhaustividad de las suposiciones o hipótesis en las que se basan las declaraciones, expectativas, estimaciones o previsiones prospectivas o, en el caso de las suposiciones, de su plena inclusión en la Presentación. No debe confiarse indebidamente en las declaraciones prospectivas.

La Sociedad y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no aceptan responsabilidad alguna (por culpa o negligencia, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños causados por el uso de esta Presentación o de su contenido o que, de cualquier modo, guarden relación con esta Presentación.

Al recibir o asistir a la Presentación, el destinatario declara que está de acuerdo y, por tanto, sujeto a las restricciones anteriores.

1 CORPORATE GOVERNANCE

MODIFICACIONES EN EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y MANAGEMENT DE LA COMPAÑÍA

El 13 de enero de 2025 se ha nombrado por cooptación al nuevo Consejo de Administración de Vbare Iberian Properties SOCIMI, S.A., el cual está compuesto por:

- D. Roberto Eduardo Perri en calidad del Presidente del Consejo y Consejero Delegado
- D. Jorge Martínez Alemán en calidad de Vocal del Consejo
- Dña. Carmen Panadero Reyes en calidad del Vocal del Consejo
- D. Pedro Albarracín Morante en calidad de Secretario No Consejero

La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2025 ha ratificado el nombramiento por cooptación de los Consejeros arriba mencionados y los ha reelegido por el plazo estatutario de 4 años.

Respecto al *management* de la Compañía, Fabrizio Agrimi ha sido nombrado Director General.

1 CORPORATE GOVERNANCE

MODIFICACIONES EN EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y MANAGEMENT DE LA COMPAÑIA

- El 25 de Marzo de 2025 el Consejo de Administracion ha aprobado -con la opinión favorable de PwC, su auditor independiente- la formulación de las Cuentas Anuales de la Compañía correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Además, hay que mencionar que se ha aprobado presentar a la Junta General de Accionistas la propuesta de distribución del resultado como dividendo por un importe equivalente a €298 miles de euros. No obstante, se espera que la Compañía apruebe una distribución a sus accionistas por un importe adicional a cuenta de las desinversiones realizadas en 2025. Asimismo, la Compañía continuará poniendo en practica su plan de desinversiones como ha venido haciendo en los últimos meses.
- Los Informes financieros anuales y de auditoria se han publicado en la pagina web del BME Growth y están disponibles en la siguiente dirección:

https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2025/03/05196_OtraInfRelev_20250328.pdf
- El 1 de abril de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la propuesta del Consejo de Administracion de cambio de segmento de cotización desde el BME Growth al BME Scaleup al considerar que las características de este último segmento son más adecuadas para la nueva situación accionarial de la Sociedad.

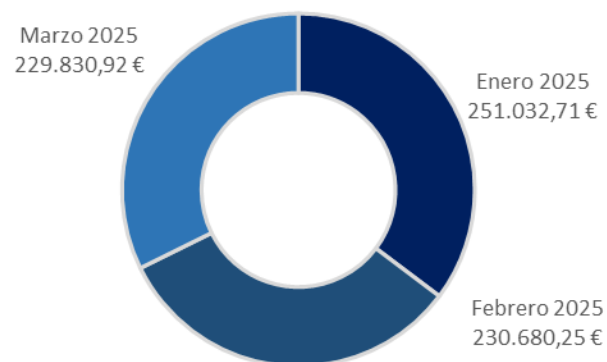
2 OPERACIONES

SITUACIÓN ARRENDATICA ACTUAL

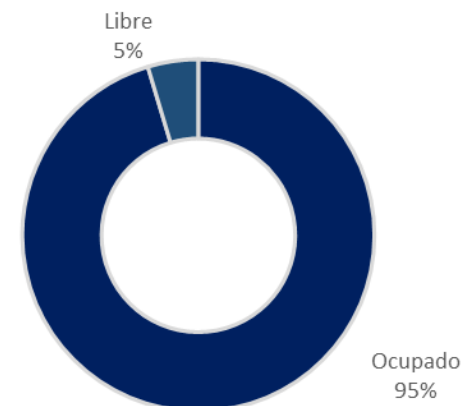
La cartera está compuesta por activos bien ubicados y recientemente reformados.

Por este motivo todos los activos están “performando” muy bien, manteniendo en el primer trimestre una ocupación alta en línea con la de anteriores periodos.

Facturación Q1 2025



Ocupación Q1 2025



*Se incluyen en esta tabla la facturación correspondiente solo a los activos en propiedad a 31 de marzo 2025 (excluyendo activos vendidos durante el trimestre anterior. Incluyendo los activos vendidos los ingresos totales en el 1Q 2025 ascienden a €896 miles de euros).

3 OPERACIONES

DESINVERSIONES

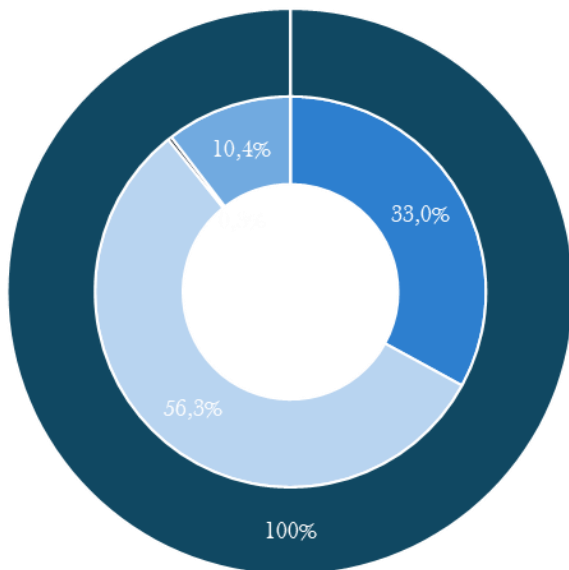
En Marzo se ha realizado la desinversión de 3 activos ubicados en calle Juan Pascual, calle Carrascales y calle Concordia 12 (Móstoles) por un importe total de €5,7 millones de euros.

Por otra parte, se han firmado contratos de arras para los inmuebles ubicados en calle Don Quijote y en la calle Antonia Ruiz Soro, así como para una unidad residencial ubicada en calle Vicente Carballal. La firma de las respectivas escrituras de compraventa está prevista durante el segundo trimestre de 2025.

4 ACTUALIZACIÓN FINANCIERA

SITUACIÓN ACTUAL ENDEUDAMIENTO

Tipo de interés de los préstamos hipotecarios y deuda pendiente por entidad bancaria

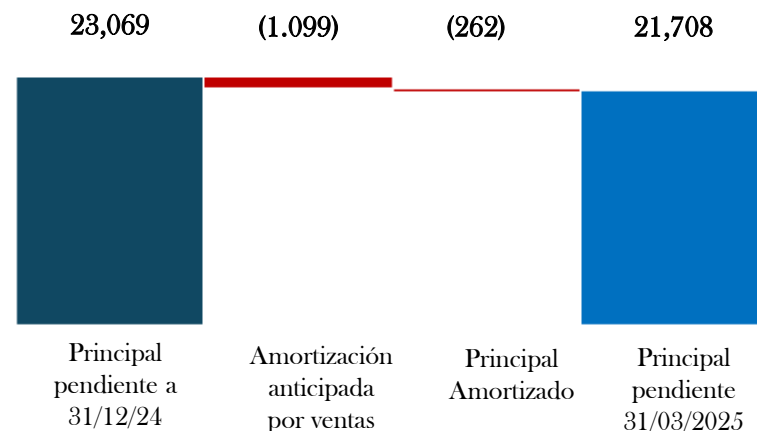


■ Sabadell ■ Banca Pueyo ■ Bankinter ■ Laboral Kutxa ■ Other

1,78%
Tipo de interés medio de la cartera

11 años
Vencimiento medio de los préstamos de la cartera desde la formalización hasta la fecha de vencimiento

Evolución de la deuda



Loan to value



*Se está renegociando las condiciones de préstamo para los inmuebles de la calle Luchana y calle Vallehermoso como consecuencia del cambio de control en Vbare.