

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: 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.

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.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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 aplicará 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. 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 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. 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 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 temporal 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 temporal vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporal.

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

Traspasos	-	(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
Traspasos	-	-	-	-	-	-
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).
- Traspasos 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:

	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	448	437	
	14.299	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					
	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Años posteriores	Total
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					
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Años posteriores	Total
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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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
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:

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

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

	% del total de acciones		
	31 diciembre 2023		
	Directa	Indirecta	Total
Accionista			
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:

- 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.
- 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	
Período 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		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
				Principal	Principal	Intereses devengados no 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		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
				Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Intereses devengados no pagados		
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:

	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

	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 marzo 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	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	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 SICCC 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 sitos 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.

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.****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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

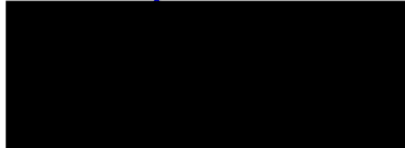
Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024 y del Informe de Gestión del ejercicio 2024

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)



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 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 distributable 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 portfolio ha generado rentas de manera continua durante todo el ejercicio, 2025 se presenta como un año de consolidación, en el que el portfolio 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.