*IRG10 SOCIMI, S.A.*

*(Sociedad segregada)*

*Ibervalles Oficinas, S.L.U.*

*(Sociedad beneficiaria de nueva creación)*

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7 y 55, ambos del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el "RDL 5/2023"), se hace público el proyecto de segregación (el "Proyecto de Segregación") en virtud del cual IRG10 SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ibervalles SOCIMI, S.A.) ("IRG10" o la "Sociedad Segregada"), como sociedad segregada, segregará la parte de su patrimonio compuesta por todos los elementos que integran la unidad económica autónoma y rama de actividad formada por la totalidad de activos, pasivos, derechos, obligaciones y medios humanos y materiales afectos al negocio de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales de IRG10 en España, cuyo objeto principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos no residenciales para su arrendamiento (el "Negocio de Arrendamiento de Oficinas") en favor de una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación, íntegramente participada por la Sociedad Segregada, que será denominada Ibervalles Oficinas, S.L.U. (la "Sociedad Beneficiaria" y la "Segregación", respectivamente).

El Proyecto de Segregación ha sido formulado y suscrito por el consejo de administración de IRG10 el 7 de mayo de 2025 y ha sido insertado en la página web corporativa de IRG10 (www.ibervalles.com).

La Segregación se llevará a cabo mediante la transmisión por la Sociedad Segregada del Negocio de Arrendamiento de Oficinas, una unidad económica y rama de actividad, a favor de una sociedad de nueva creación, la Sociedad Beneficiaria, participada al 100% por la Sociedad Segregada, adquiriendo la Sociedad Beneficiaria, en bloque y por sucesión universal, el Patrimonio Segregado (tal y como este término se define en el Proyecto de Segregación), todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 y concordantes del RDL 5/2023.

La Segregación se acoge al régimen simplificado previsto en el artículo 71.2, en relación con los artículos 53, 55, 56 y 63, todos ellos del RDL 5/2023, toda vez que la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de nueva creación íntegramente participada, de manera directa, por la Sociedad Segregada.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, se hace constar el derecho que corresponde a los accionistas de IRG10 y a los acreedores y representantes de los trabajadores o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores, de las sociedades participantes en la Segregación a examinar en el domicilio social (esto es, Avenida de Bruselas, 7, 28018, Alcobendas, (Madrid), España), así como a obtener la entrega o el envío gratuito de los siguientes documentos: (i) el Proyecto de Segregación; (ii) las cuentas anuales e informes de gestión de IRG10, individuales y consolidados, de los ejercicios 2022, 2023 y 2024, con los correspondientes informes de auditoría; (iii) el informe de administradores destinado a los trabajadores previsto en el artículo 5.5 del RDL 5/2023; y (iv) el balance de segregación (que es el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, los citados documentos están disponibles en la página web corporativa de IRG10 (www.ibervalles.com).

Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 55.1 y en el artículo 55.3, en relación con los artículos 56 y 63, todos ellos del RDL 5/2023, los accionistas que representen, al menos, un 1% del capital social de la Sociedad Segregada tienen derecho a exigir la celebración de una junta general de la Sociedad Segregada para la aprobación de la Segregación, para lo cual deben requerir notarialmente a los administradores en el domicilio social de la Sociedad Segregada, en el plazo previsto en dicho artículo, para que convoquen una junta general, que, en su caso, deberá celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del requerimiento notarial.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 7.1.2º del RDL 5/2023, se hace constar el derecho que corresponde a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores, a presentar a la Sociedad Segregada observaciones relativas al Proyecto de Segregación.

El Proyecto de Segregación se encuentra incorporado a la página web corporativa de la Sociedad Segregada y está disponible en el siguiente enlace (https://ibervalles.com/inversores). Copia del Proyecto de Segregación se adjunta como Anexo al presente anuncio.

* * *

En Alcobendas, a 7 de mayo de 2025.- El secretario miembro del consejo de administración de IRG10 SOCIMI, S.A., D. Jesús Palencia Isidro

# PROYECTO DE SEGREGACIÓN

DE

IRG10 SOCIMI, S.A.

*(anteriormente denominada Ibervalles SOCIMI, S.A.)*

*como Sociedad Segregada*

A FAVOR DE

IBERVALLES OFICINAS, S.L.U.

*como Sociedad Beneficiaria de nueva creación*

En Alcobendas, a 7 de mayo de 2025

## 1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con los capítulos I y II del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el "RDL 5/2023") y, en particular, a los efectos de lo previsto en los artículos 4, 39, 64 y concordantes del RDL 5/2023, en relación con el artículo 61 del referido texto legal, los abajo firmantes, en su calidad de miembros del consejo de administración de IRG10 SOCIMI, S.A. ("IRG10" o la "Sociedad Segregada"), han formulado y suscrito este proyecto de segregación (el "Proyecto de Segregación").

En virtud de la segregación objeto del Proyecto de Segregación (la "Segregación"), IRG10 segregará la parte de su patrimonio compuesta por todos los elementos que integran la unidad económica autónoma y rama de actividad formada por la totalidad de activos, pasivos, derechos, obligaciones y medios humanos y materiales afectos al negocio de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales de IRG10 en España, cuyo objeto principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos no residenciales para su arrendamiento (el "Negocio de Arrendamiento de Oficinas"). La Segregación se realizará en favor de una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación, íntegramente participada por la Sociedad Segregada, que será denominada Ibervalles Oficinas, S.L.U. (la "Sociedad Beneficiaria").

El Proyecto de Segregación se acoge al régimen simplificado previsto en el artículo 71.2, en relación con los artículos 53, 55, 56 y 63, todos ellos del RDL 5/2023, toda vez que la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de nueva creación íntegramente participada, de manera directa, por la Sociedad Segregada.

El Proyecto de Segregación contiene las menciones legalmente previstas, según se desarrolla en los apartados siguientes.

## 2. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DE LA SEGREGACIÓN

### 2.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SEGREGACIÓN

En los últimos meses, IRG10, matriz del Grupo Ibervalles, viene llevando a cabo un proceso de reorganización empresarial (la "Reorganización") con el objetivo de realizar una mejor compartimentación de sus activos, actividades y riesgos, y una optimización en la obtención de recursos ajenos y de su gestión. Esta iniciativa mejora la eficiencia en la asignación de recursos y facilita la diversificación de los activos en los que invierte el Grupo Ibervalles.

La Reorganización se enmarca dentro de la actualización del Plan Estratégico 2023-2025 de Grupo Ibervalles, comunicada al mercado el 25 de junio de 2024 mediante comunicación de información privilegiada. Su finalidad principal es mejorar la capacidad de IRG10 y sus sociedades dependientes para acometer nuevas inversiones en los sectores estratégicos en los que opera. En particular, se enfoca en el sector no residencial, pero también busca poner en marcha nuevos vehículos de inversión especializados en los sectores de arrendamiento de hoteles y de arrendamiento de *flex living* de forma separada.

La Reorganización se inició con la aportación de dos activos inmobiliarios aislados: un edificio destinado a la actividad hotelera y un terreno edificable destinado a la actividad de *flex living*. Estos activos, que no formaban parte del Negocio de Arrendamiento de Oficinas, fueron aportados a las sociedades

dependientes de IRG10, específicamente a Ibervalles Hoteles, S.L.U. e IRG10 Servicios Corporativos, S.L.U. (estando previsto que cambie su denominación social más adelante a Ibervalles Flex Living, S.L.), respectivamente. La Reorganización se completará con la Segregación del Negocio de Arrendamiento de Oficinas a favor de la Sociedad Beneficiaria.

Este proceso permitirá optimizar la negociación con proveedores y acreedores financieros al consolidar el Negocio de Arrendamiento de Oficinas en la Sociedad Beneficiaria y los mencionados activos inmobiliarios en sociedades dependientes especializadas en los sectores de arrendamiento de hoteles y de arrendamiento de *flex living*. De esta manera, la Reorganización dotará al Grupo Ibervalles de una estructura más ágil y flexible, facilitando una toma de decisiones más eficiente y una mayor capacidad de respuesta ante cambios en el mercado.

Además, la Reorganización maximizará el valor para accionistas e inversores, permitiendo a los distintos inversores acomodar su inversión según el tipo de activo. Es decir, podrán optar por participar e invertir en el Negocio de Arrendamiento de Oficinas o en los sectores de arrendamiento de hoteles y de arrendamiento de *flex living*. Esta flexibilidad en la inversión contribuirá a una mejor alineación de los intereses de los inversores con las oportunidades de crecimiento y desarrollo del Grupo Ibervalles.

Dentro de esta estrategia, la segregación del Negocio de Arrendamiento de Oficinas es fundamental, ya que busca concentrar la gestión del Negocio de Arrendamiento de Oficinas en una sociedad independiente. Esto permitirá una administración más eficiente y adaptada a las particularidades de este sector. Además, facilitará que IRG10 se convierta en una sociedad que gestione y administre sus participaciones en las distintas sociedades participadas, cada una con inversiones y actividades específicas, incluido el Negocio de Arrendamiento de Oficinas en el que la Sociedad Beneficiaria continuará la actividad de IRG10. Esta estrategia ofrece múltiples ventajas:

(i) Mayor especialización y competitividad: la nueva estructura permitirá diseñar estrategias comerciales y operativas específicas para el Negocio de Arrendamiento de Oficinas, sin verse condicionadas por las dinámicas y necesidades de desarrollo de otros nuevos sectores que el Grupo Ibervalles quiere desarrollar, como los de arrendamiento de hoteles y el arrendamiento de *flex living*.

(ii) Optimización de recursos y generación de valor: una gestión más focalizada facilitará la atracción de inversores y clientes, incrementando el valor añadido y las oportunidades de crecimiento.

(iii) Mejor gestión del riesgo: la Segregación permitirá una gestión diferenciada de los riesgos asociados al sector del arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales.

(iv) Acceso a financiación: la creación de un vehículo separado para el Negocio de Arrendamiento de Oficinas facilitará el acceso a fuentes de financiación especializadas y atraerá potenciales inversores.

En definitiva, la Segregación no solo está plenamente justificada desde un punto de vista estratégico, sino que también generará importantes beneficios económicos. La Segregación mejorará la eficiencia

operativa, incrementará la rentabilidad y fortalecerá la capacidad competitiva del Negocio de Arrendamiento de Oficinas.

Sin ánimo exhaustivo o limitativo, el Negocio de Arrendamiento de Oficinas está compuesto en la actualidad por los activos, pasivos, derechos, obligaciones y relaciones jurídicas (incluyendo empleados) identificados en el Anexo 2.1 y en el apartado 3.2.10 siguiente.

2.2 ESTRUCTURA DE LA SEGREGACIÓN; RÉGIMEN LEGAL

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la aportación del Negocio de Arrendamiento de Oficinas a la Sociedad Beneficiaria es la segregación, como modalidad de escisión prevista en los artículos 58.1.3ª y 61 del RDL 5/2023.

La Segregación se llevará a cabo mediante la transmisión en bloque por la Sociedad Segregada del Negocio de Arrendamiento de Oficinas, una unidad económica y rama de actividad, a favor de una sociedad de nueva creación, la Sociedad Beneficiaria, participada al 100% por la Sociedad Segregada, adquiriendo la Sociedad Beneficiaria, por sucesión universal, el Patrimonio Segregado (tal y como este término se define en el apartado 3.2.10 siguiente), todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 y concordantes del RDL 5/2023.

Como consecuencia de la Segregación, la Sociedad Segregada no verá reducido su capital social, recibiendo como contraprestación al Patrimonio Segregado la totalidad de las participaciones sociales en que se dividirá el capital social de la Sociedad Beneficiaria.

Dado que la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de nueva creación e íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Segregada (lo que, a su vez, asegura que los accionistas de la Sociedad Segregada participen de forma indirecta en el capital de la Sociedad Beneficiaria en la misma proporción en que lo hacen en el capital de la Sociedad Segregada), la Segregación se acogerá al procedimiento simplificado previsto en los artículos 71.2 y 53 y 55 del RDL 5/2023, estos últimos por remisión de los artículos 56 y 63 del RDL 5/2023 y, en consecuencia, no será necesario:

(i) incluir en el Proyecto de Segregación las menciones relativas a: (a) el tipo de canje, los métodos de atender al canje y el procedimiento de canje; (b) la fecha a partir de la cual los titulares de las participaciones entregadas en canje tienen derecho a participar en las ganancias; (c) la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite a la Sociedad Beneficiaria (sin perjuicio de lo establecido en el artículo 64.2º del RDL 5/2023); y (d) las fechas de las cuentas de las sociedades participantes en la Segregación para establecer las condiciones en que se realiza la misma; ni

(ii) elaborar informes de administradores y, en tanto la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de responsabilidad limitada, informes de expertos sobre el Proyecto de Segregación.

No obstante lo anterior, dado que la Sociedad Segregada posee trabajadores que no forman parte del órgano de administración o de dirección de dicha sociedad, se pondrá a su disposición el informe de los administradores destinado a los trabajadores en la forma prevista en la normativa aplicable.

La Sociedad Beneficiaria, con ocasión de la Segregación, se constituirá y la Sociedad Segregada aportará, en contraprestación de las nuevas participaciones sociales de dicha sociedad, el Patrimonio Segregado.

El Proyecto de Segregación ha sido aprobado por el consejo de administración de la Sociedad Segregada, según lo previsto en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, en relación con los artículos 63 y 56 de dicho texto legal, si bien los accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social de la Sociedad Segregada tendrán la posibilidad de solicitar la celebración de una junta general para la aprobación de la Segregación, en los términos previstos en el artículo 55 del RDL 5/2023.

## 3. CONTENIDO REGLADO DEL PROYECTO DE SEGREGACIÓN

Procede, a continuación, detallar el contenido reglado del Proyecto de Segregación. Siguiendo la sistemática del RDL 5/2023, los siguientes apartados diferenciarán entre (i) las menciones comunes, aplicables a todo proyecto de modificación estructural en virtud del artículo 4 del RDL 5/2023; y (ii) las menciones específicas aplicables a una segregación en virtud del artículo 64, en relación con el artículo 40, ambos del RDL 5/2023.

### 3.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 DEL RDL 5/2023)

#### 3.1.1 Identificación de las sociedades participantes en la Segregación (art. 4.1.1º RDL 5/2023)

Los datos identificativos de las sociedades participantes en la Segregación (las "**Sociedades Participantes**") son los siguientes:

(i) Sociedad Segregada

La Sociedad Segregada es IRG10 SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ibervalles SOCIMI, S.A.), una sociedad anónima, de nacionalidad española, con domicilio social en Avenida de Bruselas 7, 28108 Alcobendas (Madrid), número de identificación fiscal (N.I.F.) A-08186611 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36311, folio 160, hoja M-55508.

(ii) Sociedad Beneficiaria

La Sociedad Beneficiaria será una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación cuya denominación social será "Ibervalles Oficinas, S.L.U.", según certificación negativa de denominación social expedida por el Registro Mercantil Central con fecha 25 de abril de 2025, y cuyo domicilio estará establecido en Avenida de Bruselas 7, 28108 Alcobendas (Madrid).

La constitución de la Sociedad Beneficiaria se completará mediante la inscripción de la escritura de segregación en el Registro Mercantil de Madrid, cuyo proyecto se adjunta como Anexo 3.2.2.A.

#### 3.1.2 Calendario indicativo de la Segregación (art. 4.1.2º RDL 5/2023)

Se adjunta al Proyecto de Segregación como Anexo 3.1.2 un calendario indicativo de la Segregación.

3.1.3 Derechos que vayan a conferirse por la sociedad resultante a los socios que gocen de derechos especiales o a los tenedores de valores o títulos que no sean acciones o participaciones o las medidas propuestas que les afecten (art. 4.1.3º RDL 5/2023)

Se hace constar que en ninguna de las Sociedades Participantes existen accionistas o socios que gocen de derechos especiales o tenedores de valores o títulos que no sean acciones o participaciones. En consecuencia, no está previsto que se confieran, por motivo de la Segregación, derechos a accionistas o socios que gocen de derechos especiales o tenedores de valores o títulos que no sean acciones o participaciones, distintos, en su caso, de los derechos de los acreedores a solicitar garantías adicionales conforme al artículo 13 del RDL 5/2023.

3.1.4 Implicaciones de la Segregación para los acreedores de las Sociedades Participantes (art. 4.1.4º RDL 5/2023)

Se hace constar lo siguiente:

(i) Una vez consumada la Segregación, la Sociedad Segregada transmitirá el Negocio de Arrendamiento de Oficinas en bloque, junto con todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas, a la Sociedad Beneficiaria, que adquirirá, por sucesión universal, todos esos activos, pasivos y demás relaciones jurídicas.

(ii) Las relaciones jurídicas de la Sociedad Segregada en relación con el Negocio de Arrendamiento de Oficinas, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser la Sociedad Beneficiaria por ministerio de la Ley;

(iii) No está previsto otorgar garantías ni adoptar medidas específicas a favor de los acreedores de las Sociedades Participantes, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable; y

(iv) A efectos de lo previsto en el artículo 15 del RDL 5/2023, el consejo de administración de IRG10 ha emitido una declaración sobre la situación financiera de la Sociedad Segregada, copia de la cual se adjunta al Proyecto de Segregación como Anexo 3.1.4.

3.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Participantes (art. 4.1.5º RDL 5/2023)

No se otorgarán, con motivo de la Segregación, ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, o a cualquier otro miembro de los órganos de dirección, supervisión o control, de las Sociedades Participantes.

3.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los accionistas o socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones o participaciones (art. 4.1.6º RDL 5/2023)

Se hace constar que en las Sociedades Participantes no existen accionistas o socios con derecho a enajenar sus acciones o participaciones con motivo de la Segregación, por lo que no se incluye en el Proyecto de Segregación oferta alguna de compensación en efectivo.

### 3.1.7 Consecuencias probables de la Segregación sobre el empleo (art. 4.1.7º RDL 5/2023)

La Segregación no tendrá efectos sobre los trabajadores de las Sociedades Participantes, salvo que, tras su implementación, los trabajadores adscritos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas pasarán a ser empleados de la Sociedad Beneficiaria. Dichos trabajadores mantendrán sus empleos bajo las mismas condiciones laborales después de la Segregación. Además, no se prevé la adopción de medidas sobre el empleo como consecuencia de la Segregación.

## 3.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 64, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 40, DEL RDL 5/2023)

### 3.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las Sociedades Participantes en el Registro Mercantil (art. 40.1º RDL 5/2023)

Véase el apartado 3.1.1 anterior del Proyecto de Segregación.

### 3.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Segregación o, en su caso, proyecto de escritura y estatutos de la sociedad de nueva creación (art. 40.2º RDL 5/2023)

En virtud de la Segregación, y en unidad de acto con su formalización, quedará constituida la Sociedad Beneficiaria bajo la denominación de "Ibervalles Oficinas, S.L.U.", de conformidad con el borrador de proyecto de escritura de constitución (que será la misma que la escritura de segregación) que se adjunta al Proyecto de Segregación como Anexo 3.2.2.A.

El capital social inicial de la Sociedad Beneficiaria, que será íntegramente asumido por la Sociedad Segregada, ascenderá a 5.000.000 euros y estará dividido en 5.000.000 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000, ambas inclusive. La diferencia entre el capital social de la Sociedad Beneficiaria (esto es, 5.000.000 euros) y el valor asignado al Patrimonio Segregado (esto es, 71.237.856 euros), que asciende a 66.237.856 euros, se asignará a prima de asunción, sin perjuicio de los ajustes contables posteriores que procedan conforme a la normativa contable. Por tanto, la prima de asunción ascenderá a 13,2475712 euros por participación y su importe agregado será de 66.237.856 euros.

El 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Beneficiaria serán propiedad del socio fundador, la Sociedad Segregada, cuyos datos se han incluido en el apartado 3.1.1 anterior.

Se adjunta al Proyecto de Segregación como Anexo 3.2.2.B el proyecto de estatutos sociales por los que habrá de regirse la Sociedad Beneficiaria.

### 3.2.3 Tipo de canje, compensación complementaria en dinero y procedimiento de canje (art. 40.3º RDL 5/2023)

De conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023, no es necesario incluir mención alguna sobre el tipo de canje. Véase, no obstante, lo indicado en el apartado 3.2.2 anterior.

### 3.2.4 Incidencia de la Segregación sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias de las Sociedades Participantes y compensaciones que vayan a otorgarse (art. 40.4º RDL 5/2023)

No existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades Participantes que puedan verse afectadas con motivo de la Segregación.

### 3.2.5 Fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho (art. 40.5º RDL 5/2023)

De conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023, no es necesario incluir mención alguna sobre la fecha de participación en las ganancias sociales de la Sociedad Beneficiaria o sobre cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho.

### 3.2.6 Fecha de efectos contables de la Segregación (art. 40.6º RDL 5/2023)

Se establece el 1 de enero de 2025 como la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Segregada relativas al Patrimonio Segregado se considerarán realizadas a efectos contables por la Sociedad Beneficiaria.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 21ª (operaciones entre empresas del grupo) del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

### 3.2.7 Información sobre la valoración del Patrimonio Segregado (art. 40.7º RDL 5/2023)

De conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023, no es necesario incluir mención alguna sobre la valoración del Patrimonio Segregado. Véase, no obstante, lo indicado en el apartado 3.2.10 siguiente.

### 3.2.8 Fechas de las cuentas de las Sociedades Participantes para establecer las condiciones en que se realiza la Segregación (art. 40.8º RDL 5/2023)

De conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023, no es necesario incluir mención alguna sobre las fechas de las cuentas de las Sociedades Participantes utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Segregación.

### 3.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social (arts. 40.9º y 64.3º RDL 5/2023)

Se adjuntan al Proyecto de Segregación como Anexo 3.2.9 los certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social, en los que se acredita que la Sociedad Segregada se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

No se aportan los correspondientes certificados relativos a la Sociedad Beneficiaria ya que aún no se encuentra constituida.

### 3.2.10 Descripción del Patrimonio Segregado (art. 64.2º RDL 5/2023)

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, la finalidad de la Segregación es realizar la aportación de la rama de actividad, unidad económica y organizativa autónoma e independiente, consistente en el Negocio de Arrendamiento de Oficinas, de la Sociedad Segregada a la Sociedad Beneficiaria.

Por tanto, el objeto de la Segregación es el conjunto de elementos patrimoniales principales y accesorios vinculados al Negocio de Arrendamiento de Oficinas, entendido en el sentido más amplio, esto es, la totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones, responsabilidades, expectativas, relaciones contractuales, licencias, permisos, posiciones activas y pasivas en procedimientos judiciales y administrativos y demás elementos afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas (el "Patrimonio Segregado").

El Patrimonio Segregado, según se identifica de forma no exhaustiva en el Anexo 2.1, constituye una rama de actividad y unidad económica en el sentido del artículo 61 del RDL 5/2023 capaz de operar en el tráfico jurídico con sus propios medios.

No obstante lo anterior:

(i) debido a su carácter dinámico, el Patrimonio Segregado quedará definitivamente configurado con aquellos elementos patrimoniales afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas que existan a la fecha de consumación de la Segregación;

(ii) cuando resulte imposible, por causa legal, contractual u operativa, transmitir a la Sociedad Beneficiaria alguno de los activos, pasivos, derechos, obligaciones o relaciones jurídicas comprendidos en el Patrimonio Segregado, tal como quedan delimitados; el activo, pasivo o contrato de que se trate quedará excluido del Patrimonio Segregado y se tratará de que se aporte cuando sea posible; y

(iii) desde la fecha del Proyecto de Segregación hasta aquella en que se produzca la eficacia de la Segregación, la composición exacta de los elementos comprendidos en el Patrimonio Segregado y sus valoraciones podrán experimentar variaciones dentro del curso ordinario del negocio. En particular, formarán parte del Patrimonio Segregado aquellos activos y pasivos sobrevenidos desde la fecha del Proyecto de Segregación hasta aquella en que se produzca la eficacia de la Segregación, siempre que estén afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas. Asimismo, quedarán excluidos del Patrimonio Segregado los activos y pasivos que durante el período de tiempo mencionado hayan dejado de estar afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas. Cualquier variación en el valor del Patrimonio Segregado será ajustada, de acuerdo con las normas contables aplicables, contra cuentas de patrimonio neto distintas del capital, quedando inalterada la cifra del capital social de la Sociedad Beneficiaria.

En todo caso, y sin perjuicio de lo anterior, deberán entenderse transmitidos a la Sociedad Beneficiaria todos aquellos activos, pasivos, derechos, obligaciones o relaciones jurídicas afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas y que, por error, por imposibilidad de identificación, por resultar desconocidos

en la fecha de suscripción del Proyecto de Segregación o por ponerse de manifiesto de forma sobrevenida, no hubiesen sido recogidos en el Anexo 2.1 que, como se ha indicado, no es exhaustivo.

Los administradores de las Sociedades Participantes quedarán facultados, en caso de que fuera necesario, para la clarificación, concreción o determinación en la escritura de segregación de los elementos que integran el Patrimonio Segregado y que serán transmitidos a la Sociedad Beneficiaria, en bloque y por sucesión universal, en virtud de la Segregación.

## 4. BALANCE DE SEGREGACIÓN

A los efectos previstos en el artículo 43.1, en relación con el artículo 63, ambos del RDL 5/2023, se considerará como balance de segregación de la Sociedad Segregada el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024, integrante de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Segregada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 (el "**Balance de Segregación**").

El Balance de Segregación fue formulado por el consejo de administración de la Sociedad Segregada el 27 de marzo de 2025 y aprobado por su junta general el 28 de abril de 2025. Se hace constar que el Balance de Segregación ha sido auditado por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., auditor de cuentas de la Sociedad Segregada.

Copia de las referidas cuentas anuales individuales, que incluyen el Balance de Segregación, junto con el correspondiente informe de auditoría, se adjunta al Proyecto de Segregación como Anexo 4.

## 5. RÉGIMEN FISCAL

La Segregación se acogerá al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (el "**Régimen de Neutralidad Fiscal**" y la "**LIS**", respectivamente), al constituir el Patrimonio Segregado una rama de actividad en el sentido del artículo 76.3 de la LIS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la LIS, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura de Segregación, ésta se comunicará a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio. Se adoptarán, en su caso, las decisiones societarias exigidas por la referida normativa y se dejará constancia expresa en la comunicación o comunicaciones que se remitan a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que las partes intervinientes no renuncian a la aplicación del, y por tanto aplicarán el, Régimen de Neutralidad Fiscal.

Asimismo, al tratarse de una operación de reestructuración que tiene encaje en el Régimen de Neutralidad Fiscal, la Segregación quedará no sujeta a la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**"), y sujeta pero exenta de las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y de Actos Jurídicos

Documentados del ITPAJD, en virtud de lo dispuesto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B).10 del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Por último, de conformidad con el artículo 7.1º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA"), se deja constancia de que la Segregación quedará no sujeta al IVA, por suponer el Patrimonio Segregado la transmisión de un conjunto de elementos corporales e incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial de la Sociedad Segregada, constituyen una unidad económica autónoma en la Sociedad Segregada capaz de desarrollar una actividad empresarial por sus propios medios.

*  *  *

De conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39 y 64 del RDL 5/2023, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Segregada, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y aprueban con su firma el Proyecto de Segregación el 7 de mayo de 2025.

*[Siguen páginas de firmas]*

Miembros del consejo de administración de IRG10 SOCIMI, S.A.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| D. Enrique Isidro Rincón | D. Fernando Isidro Rincón |
| _____ | _____ |
| D. José Miguel Isidro Rincón | D. Javier Isidro Mosquera |
| _____ | _____ |
| Dª. Beatriz Isidro Rincón | D. Diego Isidro Rincón |
| _____ | _____ |
| Dª María Amelia Angela Isidro Rincón | Dª Carolina Amelia Isidro Pinedo |
| _____ | _____ |
| D. Jesús Palencia Isidro | Dª. Esther Mosquera Isidro |

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| D. Ricardo de Guindos Latorre | D. Fernando Posadas Moyano |
| _____ | _____ |
| Dª Magali Balenzategui de Hoyos | D. Luis Escaño Román |
| _____ | |
| D. Fernando J. Sánchez Girón González | |

ANEXO 2.1

PATRIMONIO SEGREGADO

(A) Descripción del patrimonio activo y pasivo de la Sociedad Segregada y su reparto entre ésta y la Sociedad Beneficiaria

| | Patrimonio Segregado (Sociedad Beneficiaria) | Patrimonio no segregado (Sociedad Segregada) | Patrimonio total Sociedad Segregada (pre-Segregación) |
|---|---|---|---|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 124.589.167 | 145.701.493 | 270.290.660 |
| Inmovilizado intangible | - | 184.501 | 184.501 |
| Inmovilizado material | - | 674.355 | 674.355 |
| Inversiones inmobiliarias | 124.589.167 | 37.844.266 | 162.433.433 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | - | 99.779.169 | 99.779.169 |
| Instrumentos de patrimonio | - | 96.500.395 | 96.500.395 |
| Créditos a empresas | - | 3.278.774 | 3.278.774 |
| Deudores varios | - | 23.300 | 23.300 |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 6.842.965 | 6.842.965 |
| Activos por impuesto diferido | - | 352.938 | 352.938 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 740.335 | 15.409.488 | 16.149.823 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | - | 2.704.845 | 2.704.845 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | - | 2.293.454 | 2.293.454 |
| Deudores varios | - | 140.510 | 140.510 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | - | 270.881 | 270.881 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 740.335 | 12.704.643 | 13.444.978 |
| Tesorería | 740.335 | 12.704.643 | 13.444.978 |
| TOTAL ACTIVO (A + B) | 125.329.502 | 161.110.981 | 286.440.483 |
| A) PASIVO NO CORRIENTE | 51.298.988 | 161.456 | 51.460.444 |
| Deudas a largo plazo | 51.298.988 | 78.369 | 51.377.358 |
| Deudas con entidades de crédito | 49.527.368 | - | 49.527.368 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 1.771.621 | 78.369 | 1.849.990 |
| Pasivos por impuesto diferido | - | 83.087 | 83.087 |
| B) PASIVO CORRIENTE | 2.792.658 | 37.419.409 | 40.212.067 |
| Deudas a corto plazo | 2.792.658 | 33.290.628 | 36.083.285 |
| Deudas con entidades de crédito | 2.791.937 | 33.287.191 | 36.079.128 |

| | Patrimonio Segregado (Sociedad Beneficiaria) | Patrimonio no segregado (Sociedad Segregada) | Patrimonio total Sociedad Segregada (pre-Segregación) |
|---|---|---|---|
| Otros pasivos financieros | 720 | 3.437 | 4.157 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | 4.128.782 | 4.128.782 |
| Proveedores | - | 1.451.582 | 1.451.582 |
| Personal | - | 670.100 | 670.100 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | - | 2.007.100 | 2.007.100 |
| TOTAL PASIVO (A + B) | 54.091.646 | 37.580.865 | 91.672.511 |

(B) Bienes inmuebles urbanos no residenciales

1. Francisco Suárez 2

| | |
|---|---|
| Descripción | Local destinado a oficinas. |
| Localización | Calle Francisco Suarez, 2, planta 1ª, 47006, Valladolid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de aportación del activo por la sociedad Comercializadora e Inversora Papelera S.A. en favor de Ibervalles SOCIMI, S.A., otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Echávarri Lomo como sustituto de Luis Sanz Rodero, de fecha 7-11-1999, bajo el nº 5.058 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 5521401UM5152B0046ZI |
| Datos registrales | Finca nº 1.659 del Registro de la Propiedad nº 1 de Valladolid. |

2. Independencia 5 y 7

| | |
|---|---|
| Descripción | Locales comerciales. |
| Localización | Calle Independencia, 5-7, planta baja, 47004, Valladolid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Valladolid, D. Jose Rodríguez Nestar, de fecha 20-6-1989, bajo el número 2.071 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 6521522UM5162B0005YY |
| Datos registrales | Fincas nº 25.054 y 25.060 del Registro de la Propiedad nº 6 de Valladolid. |

3. Avenida de Bruselas 7

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Avenida de Bruselas 7, 28108, Alcobendas (Madrid), España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alcobendas, D. Gerardo Von Wichmann, de fecha 18-12-2018, bajo el nº 5.322 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 6470501/VK4867S/0001/XW |
| Datos registrales | Finca nº 37.579 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcobendas. |

4. Carretera de Fuencarral 98

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Carretera de Fuencarral, 98, 28108, Alcobendas (Madrid), España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O´connor, de fecha 20-12-2001, bajo el número 999 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 4163109VK4846S0001PM |
| Datos registrales | Fincas nº 54.612, 54.614, 54.616, 54.618, 54.620, 54.622, 54.624, 54.626, 54.628 y 54.610 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas. |

5. Valentín Beato 22

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Calle Valentín Beato, 22, 28037, Madrid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alcobendas, D. Gerardo Von Wichmann, de fecha 30-9-2021, bajo el número 3.364 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 6968525VK4767H0002ST; 6968525VK4767H0003DY; 6968525VK4767H0004FU; 6968525VK4767H0005GI; 6968525VK4767H0006HO; 6968525VK4767H0007JP; 6968525VK4767H1001OW |
| Datos registrales | Fincas nº 77.024, 77.025, 77.026, 77.027, 77.028, 77.029 y 77.023 del Registro de la Propiedad nº 17 de Madrid. |

6. Alcalá 506

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Calle Alcalá, 506, 28027, Madrid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alcobendas, D. Gerardo Von Wichmann, de fecha 27-5-2022, bajo el número 2.151 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 6968501VK4767H0002AT; 6968501VK4767H0003SY; 6968501VK4767H0004DU; 6968501VK4767H0005FI; 6968501VK4767H0006GO; 6968501VK4767H0007HP |
| Datos registrales | Fincas nº 36.427, 36.428, 36.429, 36.430, 36.431 y 36.432 del Registro de la Propiedad nº 17 de Madrid. |

7. Josefa Valcárcel 24

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Calle Josefa Valcárcel, 24, 28027, Madrid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alcobendas, D. Gerardo Von Wichmann, de fecha 27-5-2022, bajo el número 2.151 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 5779103VK4757H0001OM |
| Datos registrales | Finca nº 12.925 (Sección 3) del Registro de la Propiedad nº 33 de Madrid. |

8. Ulises 16-18

| | |
|---|---|
| Descripción | Edificio de oficinas. |
| Localización | Calle Ulises 16-18, 28043, Madrid, España. |
| Título de propiedad | Escritura de compraventa otorgada ante el notario de Alcobendas, D. Gerardo Von Wichmann, de fecha 23-12-2022, bajo el número 4.998 de su protocolo. |
| Referencia catastral | 4687001VK4748H0001UD |
| Datos registrales | Finca nº 3.366 (Sección 3) del Registro de la Propiedad nº 33 de Madrid. |

## (C) Empleados

| No. | Cód. | Área | Tipo de contrato |
|---|---|---|---|
| 1 | 16 | Servicios generales | 100-Indefinido |

## (D) Contratos de arrendamiento

| No. | Activo | Fecha firma | Fecha vencimiento | Arrendatario |
|---|---|---|---|---|
| 000133 | Edificio Alcalá, 506 | 01/06/2016 | 31/12/2026 | AKI Madrid Automoción, S.L. |
| 000135 | Edificio Alcalá, 506 | 01/06/2016 | 31/12/2027 | Mogacar Automoción, S.L. |
| 000029 | Edificio Alcalá, 506 | 01/04/2024 | 31/12/2028 | Vantage Towers, S.L.U. |
| 000192 | Edificio Alcalá, 506 | 01/06/2024 | 31/07/2044 | ESNE Estudios Superiores Internacionales, S.L. |
| 000006 | Edificio Bruselas, 7 | 08/01/2015 | 06/01/2028 | Raet Iberia, S.L. |
| 000003 | Edificio Bruselas, 7 | 01/06/2016 | 31/05/2025 | Fisterra Energy, S.L. |
| 000039 | Edificio Bruselas, 7 | 01/01/2022 | 31/12/2029 | Norforest, S.L. |
| 000142 | Edificio Bruselas, 7 | 12/09/2022 | 23/02/2032 | Business Centre ESP072, S.L. |
| 000142 | Edificio Bruselas, 7 | 12/09/2022 | 23/02/2032 | Business Centre ESP072, S.L. |
| 000194 | Edificio Bruselas, 7 | 24/04/2024 | 30/04/2029 | Arsys Internet, S.L.U. |
| 000021 | Edificio Bruselas, 7 | 01/09/2024 | 31/12/2029 | Equipamiento e Instalaciones Industriales, S.L. |
| 000021 | Edificio Bruselas, 7 | 01/09/2023 | 31/12/2030 | Equipamiento E Instalaciones Industriales, S.L. |
| 000142 | Edificio Bruselas, 7 | 01/04/2024 | 23/02/2032 | Business Centre ESP072, S.L. |
| 000026 | Edificio Fuencarral 98 | 01/10/2010 | 30/09/2025 | DS Smith Spain, S.A. |
| 000147 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 10/11/2028 | Sonae Arauco España-Soluciones de Madera, S.L. |
| 000148 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 10/11/2028 | Capwatt España, S.L. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 000146 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 20/08/2026 | Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U. |
| 000146 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 20/08/2026 | Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U. |
| 000150 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 30/11/2027 | Geriavi, S.A. |
| 000151 | Edificio Ulises, 16 | 01/01/2023 | 02/01/2030 | Soreco Audit, S.L. |
| 000088 | Edificio Valentin Beato, 22 | 19/09/2017 | 30/06/2025 | Eico Ingenieria Y Economia, S.L. |
| 000089 | Edificio Valentin Beato, 22 | 04/06/2020 | 30/06/2025 | Pleiades Tecnologia, S.L. |
| 000093 | Edificio Valentin Beato, 22 | 01/03/2021 | 30/09/2026 | Publicaciones Alimarket, S.A. |
| 000098 | Edificio Valentin Beato, 22 | 01/04/2016 | 30/11/2032 | Lider Integrated Technology Consulting, S.L. |
| 000202 | Edificio Valentin Beato, 22 | 01/02/2025 | 31/01/2031 | Otis Mobility, S.A. |
| 000008 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/1997 | 30/06/2028 | Gerencia Servicios Sociales Jcl. |
| 000008 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/1997 | 30/06/2028 | Gerencia Servicios Sociales Jcl. |
| 000055 | Francisco Suarez, 2 | 01/09/2015 | 31/12/2025 | Raquel Maria Alonso Espinosa |
| 000061 | Francisco Suarez, 2 | 15/03/2018 | 31/12/2025 | Begoña De Prado Rodrigo |
| 000056 | Francisco Suarez, 2 | 01/07/2014 | 31/12/2025 | Javier Alonso Garcia |
| 000060 | Francisco Suarez, 2 | 01/11/2021 | 31/12/2025 | Pablo De La Puerta Blázquez |
| 000073 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Manuela Rosellon Rebolledo |
| 000080 | Francisco Suarez, 2 | 01/06/2021 | 31/12/2025 | Fertilizantes Y Semillas Camino, S.L. |
| 000065 | Francisco Suarez, 2 | 01/01/2022 | 31/12/2025 | Ricardo Gonzalez Fernandez |
| 000075 | Francisco Suarez, 2 | 01/03/2019 | 31/12/2025 | Jaime Toribio Davila |
| 000068 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Juan Jose Martinez Matesanz |
| 000077 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | José Velasco Ballesteros |
| 000072 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2018 | 31/12/2025 | Purificacion Rodriguez Cernuda |
| 000074 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2017 | 31/12/2025 | Miguel Santamaria Albertos |
| 000058 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Centro Audiologico Recoletos, SC |
| 000062 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Juan Pablo Espinilla De La Iglesia |
| 000069 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Maria Soledad Olivera Gonzalez |
| 000070 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Manuel Olivera Sanchez |
| 000063 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Rocio Garrido De La Calle |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 000084 | Francisco Suarez, 2 | 20/11/2021 | 31/12/2025 | Ricardo Benavente Torija |
| 000071 | Francisco Suarez, 2 | 05/09/2018 | 31/12/2025 | Quadro Estudio, S.L. |
| 000059 | Francisco Suarez, 2 | 10/12/2015 | 31/12/2025 | Florin Cochinescu |
| 000078 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/2020 | 31/12/2025 | Adrile Vallisoletana, S.L. |
| 000067 | Francisco Suarez, 2 | 27/06/2018 | 31/12/2025 | Jorge González Zarzuelo |
| 000008 | Francisco Suarez, 2 | 01/10/1997 | 30/06/2028 | Gerencia Servicios Sociales Jcl. |
| 000122 | Francisco Suarez, 2 | 01/02/2022 | 31/12/2025 | Nuria Perez Arteaga |
| 000138 | Francisco Suarez, 2 | 15/06/2022 | 31/12/2025 | Sonia Zatarain Lobera |
| 000141 | Francisco Suarez, 2 | 01/09/2022 | 31/12/2025 | Pablo Arrojo Arias |
| 000183 | Francisco Suarez, 2 | 01/11/2023 | 31/12/2033 | Iván Gijón Rodil |
| 000008 | Francisco Suarez, 2 | 01/12/2007 | 30/06/2028 | Gerencia Servicios Sociales Jcl. |
| 000030 | Local Independencia | 29/09/2006 | 03/05/2032 | Mercadona, S.A. |

## (E) Contratos de financiación

| Descripción | Fecha | Contraparte |
|---|---|---|
| Contrato de financiación del Local Independencia | 30/12/2009 | Caixabank |
| Contrato de financiación del edificio Bruselas, 7 | 18/12/2018 | Caixabank |
| Contrato de financiación del edificio Valentín Beato, 22 | 18/11/2021 | Banca March |
| Contrato de financiación de edificios Fuencarral, 98 y Francisco Suárez, 2 | 20/04/2022 | Caixabank |
| Contrato de financiación de edificios Alcalá, 506 y Josefa Valcárcel, 24 | 26/07/2022 | Sabadell |

## (F) Otros contratos

| No. | Descripción | Fecha | Contraparte |
|---|---|---|---|
| - | Contrato de gestión | 30/04/2025 | Ibervalles Capital Gestión, S.L. |
| 180933793 | Suministro de agua | - | Canal Isabel II |
| - | Mantenimiento Integral | 18/05/2022 | Serveo Facility Management, S.A. |
| - | Limpieza | 16/01/2017 | Garnica Facility Services |
| - | Limpieza terraza | 16/01/2017 | Garnica Facility Services |
| - | Contenedores higiénicos | 16/01/2017 | Garnica Facility Services |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/01/2021 | Kone Elevadores, S.A. |
| - | Control plagas | 01/01/2025 | Hicopla, S.L. (Ecolab) |
| - | Jardín - zonas verdes | 04/03/2017 | Total Service, S.L. |
| - | Plantas terraza | 04/03/2017 | Total Service, S.L. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Mantenimiento góndola | 11/11/2023 | Exterior Aesa |
| - | Mantenimiento puertas automáticas | 01/01/2021 | Kone Elevadores, S.A. |
| - | Control facturación gas y electricidad | 01/01/2025 | Medhesa, S.L. |
| - | Servicios de vigilancia y auxiliares | 16/01/2024 | ESC Servicios Generales, S.L. |
| 0201009 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |
| 0201008 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |
| 401933 | Suministro luz | - | Electricidad Eleia, S.L. |
| 416380G | Suministro gas | - | Energya VM Gestion de Energia, S.L.U. |
| 337576366 | Suministro agua | - | Canal Isabel II |
| 337579501 | Suministro agua | - | Canal Isabel II |
| 916623270 | Suministro teléfono | - | Telefónica de España, S.A.U. |
| - | Gestión residuos - retirada papel | 21/10/2021 | Portes Organizados Redes Transporte, S.L. |
| 300648431 | Suministro luz | - | Curenergia Comercializad.Ultimo Recurso |
| - | Gestión PCI | 01/01/2025 | Ingeniería de Gestión Industrial, S.L. |
| 1065158 | Suministro agua | - | Agua de Valladolid (Aquavall) |
| - | Mantenimiento integral | 01/01/2024 | Serveo Facility Management, S.A. |
| - | Limpieza | 16/01/2017 | Gransol Sgs, Soluciones Grandes Super S. |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/01/2021 | Kone Elevadores, S.A |
| - | Jardín - zonas verdes | 18/01/2023 | Serlimar Servicios Integrales, S.L. |
| - | Mantenimiento góndola | 19/06/2024 | Exterior Aesa, S.L. |
| - | Control facturación gas y electricidad | 01/01/2025 | Medhesa, S.L. |
| - | Servicios de vigilancia y auxiliares | 05/03/2023 | Tecniplan, S.L. |
| 86170536320 | Suministro luz | - | Endesa Energia, S.A. |
| 86170653081 | Suministro luz | - | Endesa Energia, S.A |
| 374117680 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 374118286 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 913040878 | Suministro teléfono | - | Telefonica de España, S.A.U. |
| - | Limpieza | 23/10/2024 | Limpiezas Sil, S.L.U. |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/03/2024 | Orona S. Coop |

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Mantenimiento ascensores | 01/03/2024 | Orona S. Coop |
| - | Jardín - zonas verdes | 16/09/2024 | Semar proyectos y Medio Ambiente, S.L. |
| - | Evaluación riesgos y CAE | 01/01/2024 | Eurocontrol, S.A. |
| - | Control facturación gas y electricidad | 01/01/2024 | Medhesa, S.L. |
| - | Servicios de vigilancia y auxiliares | 11/09/2024 | Transportes Blindados, S.A. (Trablisa) |
| I54579-20240430-079 | Suministro luz | - | Acciona Green Energy Developments, S.L. |
| 384826783 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 384825874 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| - | Mantenimiento integral | 01/05/2024 | Serveo Facility Management, S.A. |
| - | Limpieza | 01/01/2025 | Limpiezas Sil, S.L.U. |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/09/2024 | TK Elevadores España, S.L.U. |
| - | Jardín - zonas verdes | 01/01/2024 | Majar Servicios Integrales, S.L. |
| - | Evaluación riesgos y CAE | 01/01/2024 | Eurocontrol, S.A. |
| 801825702 | Suministro luz | - | Iberdrola Clientes, S.A.U. |
| 329944671 | Suministro gas | - | Naturgy Iberia, S.A. |
| 293433181 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 293431868 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| - | Gestión residuos - retirada papel | 01/08/2022 | Portes Organizados Redes Transporte, S.L. |
| - | Mantenimiento integral | 18/05/2022 | Serveo Facility Management, S.A. |
| - | Limpieza | 01/03/2022 | Iss Facility Services, S.A. |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/01/2021 | Schindler España, S.A. |
| - | Mantenimiento ascensores | 01/01/2021 | Schindler España, S.A. |
| - | Revisión PCI | 01/03/2024 | Serveo Facility Management, S.A. |
| - | Control plagas | 01/01/2024 | Bysama Gestion de plagas, S.L. |
| - | Jardín - zonas verdes | 01/06/2022 | O.T. Jardineria & Mantenimiento, S.L. |
| - | Mantenimiento góndola | 01/01/2025 | Exterior Aesa, S.L. |
| - | Mantenimiento puertas automáticas | 01/01/2021 | Schindler España, S.A. |
| - | Control facturación gas y electricidad | 01/01/2025 | Medhesa, S.L. |
| - | Servicios de vigilancia y auxiliares | 01/12/2022 | Grupo Control Empresa de Seguridad, S.A.U. |
| 0200570 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0202462 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |
| 0201652 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |
| 0201653 | Suministro luz | - | Gesternova, S.A. |
| 8616907685116 | Suministro gas | - | Endesa Energia, S.A. |
| 393301957 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 393303169 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 393303876 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 393304583 | Suministro agua | - | Canal De Isabel II |
| 911701428 | Suministro teléfono | - | Telefónica de España, S.A.U. |
| 916329573 | Suministro teléfono | - | Telefónica de España, S.A.U. |

ANEXO 3.1.2

CALENDARIO INDICATIVO DE LA SEGREGACIÓN

| # | FECHA (días hábiles) | ACTUACIÓN |
|---|---|---|
| 1. | D | Consejo de administración de la Sociedad Segregada:<br>– Aprobación del balance de segregación<br>– Aprobación y suscripción del Proyecto de Segregación<br>– Aprobación del informe para los trabajadores sobre el Proyecto de Segregación<br>– Aprobación de la Segregación<br>– Aprobación del acogimiento al Régimen de Neutralidad Fiscal |
| 2. | D + 1 | – Inserción en la página web corporativa de la Sociedad Segregada del Proyecto de Segregación<br>– Inserción en la página web corporativa del informe para los trabajadores sobre el Proyecto de Segregación<br>– Publicación en la página web corporativa de la Sociedad Segregada del anuncio de los artículos 7 y 55 del RDL 5/2023 y de la documentación correspondiente (esto es, cuentas anuales e informes de auditoría de los últimos tres ejercicios de la Sociedad Segregada) |
| 3. | D + 35 | Otorgamiento de escritura pública de Segregación y constitución de la Sociedad Beneficiaria |
| 4. | D + 50 | Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de Segregación y constitución de la Sociedad Beneficiaria |

ANEXO 3.1.4

DECLARACIÓN SOBRE SITUACIÓN FINANCIERA

De conformidad con el artículo 15 del Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, el consejo de administración de IRG10 SOCIMI, S.A. (la "Sociedad Segregada") declara que, a su leal saber y entender, con base en la información a su disposición y después de las averiguaciones que ha considerado pertinentes efectuar, no tiene conocimientos de ningún motivo por el que la Sociedad Segregada no pueda responder de sus obligaciones en forma y plazo una vez se haya formalizado la segregación de todos los elementos que integran la unidad económica autónoma y rama de actividad formada por la totalidad de activos, pasivos, derechos, obligaciones y medios humanos y materiales afectos al negocio de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales de la Sociedad Segregada en España, cuyo objeto principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos no residenciales para su arrendamiento, a favor de una sociedad de responsabilidad limitada de nueva constitución (la "Sociedad Beneficiaria").

Asimismo, se hace constar que la Sociedad Beneficiara tendrá capacidad de responder de las obligaciones que se le hayan atribuido en virtud del proyecto de segregación al vencimiento ordinario de estas.

En Alcobendas, a 7 de mayo de 2025

ANEXO 3.2.2.A

PROYECTO DE ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD BENEFICIARIA

Número [*nº protocolo escritura*].

En [*ciudad*], mi residencia, a [*fecha*].

Ante mí, [●], Notario del Ilustre Colegio de [*ciudad*].

COMPARECE

[●], mayor de edad, [*estado civil*], con domicilio profesional en [●] y con D.N.I. número [●]. [*Nota: Comparecencia a completar por notaría.*]

INTERVIENE

En nombre y representación de la sociedad mercantil que segrega parte de su patrimonio, IRG10 SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Ibervalles SOCIMI, S.A.), domiciliada en Avenida de Bruselas 7, 28108 Alcobendas (Madrid) y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-08186611 ("IRG10" o la "Sociedad Segregada"). [*Nota: Intervención a completar por notaría.*]

Identifico al compareciente por su documento exhibido y reseñado, y teniendo, a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de segregación y constitución en el concepto en el que interviene, a tal efecto,

EXPONE

I. PROYECTO DE SEGREGACIÓN

El compareciente, en la representación que ostenta, manifiesta que el 7 de mayo de 2025, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Segregada formularon y suscribieron un proyecto de segregación (el "Proyecto de Segregación"), de conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 64 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio ("RDL 5/2023"), en relación con el artículo 61 del referido texto legal, por el cual la Sociedad Segregada transmite la parte de su patrimonio compuesta por todos los elementos que integran la unidad económica autónoma y rama de actividad formada por la totalidad de activos, pasivos, derechos, obligaciones y medios humanos y materiales afectos al negocio de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales de IRG10 en España, cuyo objeto principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos no residenciales para su arrendamiento (el "Negocio de Arrendamiento de Oficinas") en favor de una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación, íntegramente participada por la Sociedad Segregada, que será denominada Ibervalles Oficinas, S.L.U. (la "Sociedad Beneficiaria" y la "Segregación", respectivamente).

A los efectos del artículo 230.1.1º del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el "RRM"), se acompaña a la presente escritura como Documento Unido **Número [●]** fotocopia fiel y exacta deducida por mí del original del Proyecto de Segregación firmado por los consejeros de la Sociedad Segregada, cuyas firmas [*a completar por el Notario con referencia a la legitimación de firmas*]. De acuerdo con lo previsto en el artículo 39.1 del RDL 5/2023, se hace constar que el Proyecto de Segregación fue suscrito por todos los consejeros de la Sociedad Segregada.

Se incorpora a esta matriz como **Documento Unido Número [●]** certificación de acuerdos del consejo de administración de la Sociedad Segregada de 7 de mayo de 2025, expedida por el secretario del consejo, con el visto bueno de [el presidente], cuyas firmas [*a completar por el Notario con referencia a la legitimación de firmas*], relativos a la formulación del Proyecto de Segregación y, como más tarde se hará referencia, a la aprobación del informe de los administradores de la Sociedad Segregada dirigido a los trabajadores, así como otras cuestiones relacionadas con la Segregación.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 227.2.3ª del RRM, el compareciente, en la representación que ostenta, manifiesta que el Proyecto de Segregación, junto con el resto de documentación exigida por el artículo 7 del RDL 5/2023, fue insertado en la página web corporativa de la Sociedad Segregada (www.ibervalles.com) con fecha de [●] de mayo de 2025, con posibilidad de ser descargado e imprimido, de conformidad con los artículos 7 y 55.1, en relación con el artículo 63, todos ellos del RDL 5/2023. El hecho de la inserción, así como la fecha en que ésta se produjo, se publicaron en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") de [●] de 2025, número [●] (página [●]). Se incorpora a esta matriz como **Documento Unido Número [●]** copia de la página correspondiente del BORME en que fue publicado el hecho de la inserción del Proyecto de Segregación y de la documentación prevista en el artículo 7 del RDL 5/2023 y su fecha.

Manifiesta el compareciente que la inserción de esos documentos en la página web corporativa se ha mantenido ininterrumpidamente hasta el día de hoy.

## II. ESTRUCTURA DE LA SEGREGACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la aportación del Negocio de Arrendamiento de Oficinas a la Sociedad Beneficiaria es la segregación, como modalidad de escisión prevista en los artículos 58.1.3ª y 61 del RDL 5/2023.

La Segregación se lleva a cabo mediante la transmisión en bloque por la Sociedad Segregada del Negocio de Arrendamiento de Oficinas, una unidad económica y rama de actividad, a favor de una sociedad de nueva creación, la Sociedad Beneficiaria, participada al 100% por la Sociedad Segregada, adquiriendo la Sociedad Beneficiaria, por sucesión universal, el Patrimonio Segregado (tal y como este término se define a continuación), todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 y concordantes del RDL 5/2023.

El "Patrimonio Segregado" incluye todos los activos y pasivos que se identifican en el Anexo 2.1 del Proyecto de Segregación, así como cualesquiera otros elementos patrimoniales principales y accesorios vinculados al Negocio de Arrendamiento de Oficinas, entendido en el sentido más amplio, esto es, la

totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones, responsabilidades, expectativas, relaciones contractuales, licencias, permisos, posiciones activas y pasivas en procedimientos judiciales y administrativos y demás elementos afectos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas. El Patrimonio Segregado constituye una rama de actividad y unidad económica en el sentido del artículo 61 del RDL 5/2023 capaz de operar en el tráfico jurídico con sus propios medios.

En relación con el apartado (B) del Anexo 2.1 del Proyecto de Segregación ("*Bienes inmuebles urbanos no residenciales*"), dejo unidas a la presente notas simples de las fincas registrales a las que se refiere dicho apartado, al efecto de completar su identificación y descripción, que quedan incorporadas a la presente como Documento Unido Número [●]. A este respecto, el compareciente manifiesta que no le consta que en los activos inmobiliarios que forman parte del Patrimonio Segregado se hayan efectuado actividades contaminantes.

Dado que la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de nueva creación íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Segregada (lo que, a su vez, asegura que los accionistas de la Sociedad Segregada participen de forma indirecta en el capital de la Sociedad Beneficiaria en la misma proporción en que lo hacen en el capital de la Sociedad Segregada), la Segregación se acogerá al procedimiento simplificado previsto en los artículos 71.2, 53 y 55 del RDL 5/2023, estos últimos por remisión de los artículos 56 y 63 del RDL 5/2023.

En virtud de lo anterior, la Segregación no ha requerido de:

(i) la inclusión en el Proyecto de Segregación de las menciones relativas a: (a) el tipo de canje, los métodos de atender al canje y el procedimiento de canje; (b) la fecha a partir de la cual los titulares de las participaciones entregadas en canje tienen derecho a participar en las ganancias; (c) la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite a la Sociedad Beneficiaria (sin perjuicio de lo establecido en el artículo 64.2º del RDL 5/2023); y (d) las fechas de las cuentas de las sociedades participantes en la Segregación para establecer las condiciones en que se realiza la misma; ni

(ii) la elaboración de informes de administradores y, en tanto la Sociedad Beneficiaria será una sociedad de responsabilidad limitada, informes de expertos sobre el Proyecto de Segregación.

No obstante lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad Segregada, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 53 y 56, en relación con el artículo 63, todos ellos del RDL 5/2023 y en aplicación del artículo 5.5 del RDL 5/2023, según resulta de la certificación que ha quedado unida a esta matriz como Documento Unido Numero [●], formuló el 7 de mayo de 2025 un informe *ad hoc* para los trabajadores, explicando la ausencia de efectos de la Segregación sobre los trabajadores de las sociedades participantes en la Segregación, distintos de que, tras ella, los trabajadores de la Sociedad Segregada adscritos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas pasarán a ser empleados de la Sociedad Beneficiaria, ya que se producirá una sucesión de empresa conforme a lo previsto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. Dicho informe fue puesto a disposición de los trabajadores en los términos legalmente previstos. Asimismo, se dio cumplimiento a las otras obligaciones de información laborales. A los efectos del artículo

230.1.3º del RRM, me entrega el compareciente el citado informe, del que yo, el Notario, deduzco fotocopia que dejo incorporada a esta matriz como **Documento Unido Número [●]**.

La Sociedad Beneficiaria, con ocasión de la Segregación, se constituirá y la Sociedad Segregada aportará, en contraprestación de las nuevas participaciones sociales de dicha sociedad, el Patrimonio Segregado.

El Proyecto de Segregación fue aprobado por el consejo de administración de la Sociedad Segregada, según lo previsto en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, en relación con los artículos 63 y 56 de dicho texto legal. [En todo caso, se hace constar que el consejo de administración de la Sociedad Segregada ofreció a los accionistas que representaran al menos un 1% del capital social la posibilidad de exigir, en los términos previstos en el artículo 55 del RDL 5/2023, la celebración de una junta general para la aprobación de la Segregación, sin que la Sociedad Segregada recibiese ninguna solicitud de convocatoria de junta.] [*Nota: párrafo sujeto a confirmación. En caso de que se recibiesen solicitudes válidas, se convocaría la correspondiente junta general y este proyecto de escritura se adaptaría para incluir las referencias necesarias a dicha junta.*]

III. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE SEGREGACIÓN Y DE LA SEGREGACIÓN

[*Nota: párrafos sujetos a confirmación. En caso de que se recibiesen solicitudes válidas, se convocaría la correspondiente junta general y este proyecto de escritura se adaptaría para incluir las referencias necesarias a dicha junta.*]

Tal y como se ha indicado, al haberse cumplido con los requisitos de publicidad e información previstos en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, y no habiendo solicitado accionistas que representasen, al menos, el 1% del capital social de la Sociedad Segregada, no se ha requerido la aprobación de la Segregación por la junta general de la Sociedad Segregada.

En consecuencia, el consejo de administración de la Sociedad Segregada, el 7 de mayo de 2025 acordó, entre otras cuestiones, aprobar tanto el Proyecto de Segregación como la Segregación, en los términos que resultan de la certificación que ha quedado unida a esta matriz como Documento Unido Número [●]. Estos acuerdos se dan aquí por íntegramente reproducidos a todos los efectos legales oportunos (y, en particular, a los del artículo 227.2.6º del RRM) y al objeto de evitar repeticiones innecesarias.

Se hace constar que, dado que los anteriores acuerdos se adoptaron en la fecha del Proyecto de Segregación no procede hacer mención a lo exigido por el artículo 46.3 del RDL 5/2023 sobre modificaciones importantes del activo o del pasivo.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 227.2.4ª y 230.1.2º del RRM, se hace constar que, de conformidad con el artículo 55.2 del RDL 5/2023, habiéndose publicado el Proyecto de Segregación en los términos previstos en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, no ha sido necesaria la publicación de los acuerdos relativos a la Segregación adoptados por el consejo de administración de la Sociedad Segregada.

## IV. BALANCE DE SEGREGACIÓN

A los efectos previstos en los artículos 43 y 44, en relación con el artículo 63, ambos del RDL 5/2023, el consejo de administración de la Sociedad Segregada aprobó el 7 de mayo de 2025, como balance de segregación de la Sociedad Segregada, el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024, integrante de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Segregada del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 (el "Balance de Segregación").

El Balance de Segregación fue formulado por el consejo de administración de la Sociedad Segregada el 27 de marzo de 2025 y aprobado por su junta general el 28 de abril de 2025. Se hace constar que el Balance de Segregación ha sido auditado por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., auditor de cuentas de la Sociedad Segregada.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 50.1 del RDL 5/2023 y 227.2.5º del RRM, el Balance de Segregación, junto con el respectivo informe de auditoría, se adjunta al Proyecto de Segregación que ha quedado unido a la presente como Documento Unido Número [●].

## V. ANUNCIO DEL PROYECTO DE SEGREGACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 227.2.4ª del RRM y 7.1.2º y 55.1 del RDL 5/2023, el anuncio del Proyecto de Segregación fue publicado, con el contenido legal, en la página web corporativa de la Sociedad Segregada (www.ibervalles.com) el [●] de mayo de 2025, con posibilidad de ser descargado e impreso.

En el anuncio se hizo constar:

(i) que el texto íntegro del Proyecto de Segregación se encontraba en la página web corporativa;

(ii) el derecho que correspondía a los accionistas de la Sociedad Segregada y a los acreedores y representantes de los trabajadores o, cuando no existiesen tales representantes, a los propios trabajadores de las sociedades participantes en la Segregación, a examinar en el domicilio social (esto es, Avenida de Bruselas, 7, 28018, Alcobendas, (Madrid), España) así como a obtener la entrega o el envío gratuito del Proyecto de Segregación, las cuentas anuales e informes de gestión de IRG10, individuales y consolidados, de los ejercicios 2022, 2023 y 2024, con los correspondientes informes de auditoría, el informe de administradores dirigido a los trabajadores previsto en el artículo 5.5 del RDL 5/2023, y el Balance de Segregación;

(iii) el derecho que asistía a los accionistas de la Sociedad Segregada que representasen, al menos, el 1% del capital social a exigir la celebración de una junta general para la aprobación de la Segregación conforme al procedimiento previsto en el artículo 55 del RDL 5/2023; y

(iv) conforme a lo previsto en el artículo 7.1.2º del RDL 5/2023, el derecho que correspondía a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores o, cuando no existiesen tales representantes, a los propios trabajadores, a presentar a la Sociedad Segregada observaciones relativas al Proyecto de Segregación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 230.1.2º del RRM, se incorpora a esta matriz como Documento Unido Número **[●]** fotocopia del referido anuncio que fue insertado en la página web corporativa de la Sociedad.

Se hace constar que ningún accionista, acreedor, representante de los trabajadores o trabajador ha presentado a la Sociedad Segregada observaciones relativas al Proyecto de Segregación. **[***Nota: apartado sujeto a confirmación.***]**

## VI. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN SOBRE LA SEGREGACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, el [●] de mayo de 2025, la Sociedad Segregada insertó en su página web corporativa (www.ibervalles.com), con posibilidad de ser descargados e impresos:

(i) el Proyecto de Segregación;

(ii) las cuentas anuales, individuales y consolidadas, y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios (2022, 2023 y 2024), así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas de la Sociedad Segregada;

(iii) el informe de administradores dirigido a los trabajadores previsto en el artículo 5.5 del RDL 5/2023; y

(iv) el Balance de Segregación.

Asimismo, el Proyecto de Segregación y demás documentos antes indicados fueron puestos a disposición de los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores o trabajadores en el domicilio social de la Sociedad Segregada, con posibilidad de obtener la entrega o el envío gratuitos del texto íntegro de los mismos.

A los efectos del artículo 5.6 del RDL 5/2023, se hace constar que el informe de administradores dirigido a los trabajadores, incorporado a esta escritura como Documento Unido Número [●], fue puesto a disposición de los trabajadores en los términos legalmente previstos, junto con el resto de los documentos indicados en el artículo 55.1 del RDL 5/2023.

De conformidad con lo anterior, el compareciente, según interviene, manifiesta a los efectos oportunos y, en particular, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 227.2.1ª del RRM que:

(i) Se han respetado los derechos de información y consulta de accionistas, acreedores y trabajadores, de conformidad con lo previsto en los artículos 5, 7, 55 y concordantes del RDL 5/2023, este último por remisión de los artículos 56 y 63 del mismo texto legal.; y

(ii) Desde el [●] de mayo de 2025 y hasta la fecha de hoy, el Proyecto de Segregación y los demás documentos antes mencionados han estado a disposición de accionistas, acreedores y trabajadores en la página web corporativa de la Sociedad Segregada, con posibilidad de ser descargados e impresos, y en el domicilio social de la Sociedad Segregada.

VII. DERECHO A EXIGIR GARANTÍAS DE LOS ACREEDORES

Se hace constar que el Proyecto de Segregación recoge que no está previsto otorgar otras garantías, ni adoptar medidas específicas, a favor de los acreedores de las sociedades participantes en la Segregación, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable. [A la fecha de esta escritura, la Sociedad Segregada no ha recibido reclamación alguna de acreedores.] [*Nota: frase sujeta a confirmación. En caso de que se recibiesen reclamaciones válidas, haría referencia a las mismas.*]

Expuesto cuanto antecede, el compareciente, según interviene, por la presente escritura

OTORGA

I. ELEVACIÓN A PÚBLICO

El compareciente, según interviene, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 50.1 del RD 5/2023, ejecuta y eleva a público todos los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la Sociedad Segregada contenidos en la certificación unida a esta matriz como Documento Unido Número [●], dándose su contenido por íntegramente reproducido en este lugar a todos los efectos legales oportunos y para evitar repeticiones innecesarias.

II. SEGREGACIÓN

La Sociedad Segregada aprueba la transmisión en bloque del Patrimonio Segregado a favor de la Sociedad Beneficiaria, que se constituye, sujeto a su inscripción en el Registro Mercantil, mediante la presente escritura y adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Sociedad Segregada que forman parte del Patrimonio Segregado, que constituye una rama de actividad y unidad económica en el sentido del artículo 61 del RDL 5/2023 capaz de operar en el tráfico jurídico con sus propios medios, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Segregación. [*Nota: párrafo sujeto a confirmación. Al segregarse un patrimonio vivo, podrán existir variaciones en el Patrimonio Segregado desde la fecha de hoy hasta la fecha de otorgamiento de esta escritura. Consecuentemente, de existir esas variaciones, este proyecto de escritura deberá modificarse a los efectos de detallar dichas variaciones.*]

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del RDL 5/2023, la Segregación implica el traspaso en bloque de la parte del patrimonio de IRG10 consistente en la rama de actividad y unidad económica compuesta por la totalidad de activos, pasivos, derechos, obligaciones y medios humanos y materiales afectos al negocio de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos no residenciales de IRG10 en España, cuyo objeto principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos no residenciales para su arrendamiento, incluyendo, entre otros, los contratos y trabajadores adscritos al Negocio de Arrendamiento de Oficinas, a favor de una sociedad de nueva creación que se constituye en este acto con la denominación de Ibervalles Oficinas, S.L.U., la cual quedará legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar toda clase de actos de disposición, dominio, gravamen y administración por cualquier título válido en Derecho, así como para exigir la inscripción a su favor en

toda suerte de registros o ejercitar cualquier clase de acciones relativas al mismo por quedar la Sociedad Beneficiaria en igual posición a la que correspondería a la Sociedad Segregada en relación con el Patrimonio Segregado. Se entiende igualmente operada la *traditio ficta* del Patrimonio Segregado por razón de la eficacia jurídica de la Segregación.

En consecuencia, la Sociedad Beneficiaria podrá, a través de sus órganos de administración o apoderados, realizar inventarios, instancias o cualquier tipo de documentos, escrituras o actas aclaratorias o complementarias de la presente escritura, en orden a la manifestación y descripción del Patrimonio Segregado.

III. CONTENIDO DEL ACUERDO DE SEGREGACIÓN

Se deja expresa constancia de que el consejo de administración de la Sociedad Segregada ha aprobado el Proyecto de Segregación y la Segregación en los términos requeridos por el artículo 228 del RRM (teniendo en cuenta el régimen simplificado de segregación aplicable, descrito en el Expositivo [II] anterior), según consta en la certificación de acuerdos sociales incorporada a esta escritura como Documento Unido Número [●]. Dichos acuerdos se dan por íntegramente reproducidos a los efectos de lo requerido por el artículo 227.2.6ª del RRM. [*Nota: párrafo sujeto a confirmación. En caso de que se recibiesen solicitudes válidas, se convocaría la correspondiente junta general y este proyecto de escritura se adaptaría para incluir las referencias necesarias a dicha junta.*]

IV. SUBSISTENCIA DE LA SOCIEDAD SEGREGADA Y REDUCCIÓN DE FONDOS PROPIOS

En virtud del régimen legal de la Segregación, la Sociedad Segregada no se extinguirá como persona jurídica como consecuencia de la Segregación, sino que seguirá existiendo tras la inscripción de esta escritura de segregación en el Registro Mercantil de Madrid, por lo tanto tiene la consideración de parcial. No se produce tampoco modificación alguna de sus estatutos sociales con ocasión de la Segregación.

Asimismo, como indica el Proyecto de Segregación, la Sociedad Segregada no reducirá sus fondos propios ni el capital como consecuencia de la Segregación

V. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD BENEFICIARIA

En virtud de la Segregación se constituye una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal de duración indefinida, de nacionalidad española, que se denominará Ibervalles Oficinas, S.L.U. y que se regirá por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya, por sus estatutos sociales y por las demás disposiciones legales aplicables.

Me exhibe el compareciente el certificado expedido por el Registro Mercantil Central, Sección de Denominaciones, acreditativo de que no figura registrada ninguna otra sociedad con igual denominación que la constituida en esta escritura, y que se incorpora a esta matriz como Documento Unido Número **[●]**.

(i) Estatutos sociales: se hace constar que el objeto social de Sociedad Beneficiaria es el que consta en el artículo 2 de sus estatutos sociales, que han quedado incorporados como Anexo 3.2.2.B al Proyecto de Segregación (incorporado a la presente como Documento Unido Número [●]). Los estatutos sociales han sido debidamente aprobados por el consejo de administración de la Sociedad Segregada, como consta en la certificación incorporada a la presente matriz como Documento Unido Número [●] y a los que se remite el compareciente a efectos de evitar repeticiones innecesarias.

El código CNAE ("*Clasificación Nacional de Actividades Económicas*") de la actividad principal de la Sociedad Beneficiaria es el número [●].

(ii) Capital social: aportaciones, asunción y desembolso: el capital social de la Sociedad Beneficiaria asciende a 5.000.000 euros, dividido en 5.000.000 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000, ambas inclusive, que es íntegramente asumido y desembolsado por la Sociedad Segregada.

La diferencia entre el capital social de la Sociedad Beneficiaria (esto es, 5.000.000 euros) y el valor asignado al Patrimonio Segregado (esto es, 71.237.856 euros), que asciende a 66.237.856 euros, se asignará a prima de asunción, sin perjuicio de los ajustes contables posteriores que procedan conforme a la normativa contable. Por tanto, la prima de asunción ascenderá a 13,2475712 euros por participación y su importe agregado será de 66.237.856 euros.

Por tanto, la Sociedad Beneficiaria se constituye como sociedad unipersonal inscribiéndose en su libro registro la titularidad de sus participaciones a nombre de la Sociedad Segregada, cuyos datos identificativos han sido reproducidos en la comparecencia de esta escritura.

Se hace constar que, como se ha señalado en el Expositivo [II] de esta escritura, no es necesario un informe de experto independiente sobre la valoración del patrimonio aportado a la Sociedad Beneficiaria.

(iii) Determinación del órgano de administración y designación: en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el modelo de órgano de administración de la Sociedad Beneficiaria, de conformidad con las alternativas previstas en los estatutos, se fija en un administrador único, quedando designada la Sociedad Segregada para desempeñar tal cargo, que será representada por D. Javier Isidro Mosquera, mayor de edad, directivo, de nacionalidad española, con domicilio profesional a estos efectos en avenida de Bruselas 7, 28108 Alcobendas (Madrid) y con D.N.I. número 53492605X, como representante persona física del administrador persona jurídica[, quienes aceptarán su nombramiento en documento aparte, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, de cuya necesidad yo, el Notario, advierto].

(iv) Comienzo de actividades: sin perjuicio de la eficacia constitutiva de la Segregación en el Registro Mercantil, la Sociedad Beneficiaria dará comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento

de esta escritura, estando los administradores facultados expresamente desde la fecha de otorgamiento de esta escritura para realizar cuantos actos y suscribir cuantos contratos sean necesarios, convenientes o simplemente útiles para el desarrollo de la actividad que constituye el objeto social de la Sociedad Beneficiaria y para otorgar, modificar, y revocar poderes de toda clase.

(v) Número de Identificación Fiscal: [el compareciente me requiere, a mí, el Notario, para que solicite por medios telemáticos el N.I.F. provisional correspondiente a la Sociedad Beneficiaria que se constituye por virtud de la presente, requerimiento que yo, el Notario, acepto y que cumplimentaré en la forma debida, dejando incorporado a esta matriz el N.I.F. provisional adjudicado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.]

## VI. FECHA DE EFECTOS CONTABLES

Se establece el 1 de enero de 2025 como la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Segregada respecto del Patrimonio Segregado se entenderán realizadas a efectos contables por la Sociedad Beneficiaria.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 21ª (operaciones entre empresas del grupo) del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

## VII. ACOGIMIENTO DE LA SEGREGACIÓN AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL PREVISTO EN EL CAPÍTULO VII DEL TÍTULO VII DE LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Se hace constar la decisión de las sociedades participantes en la Segregación (y por tanto de la Sociedad Beneficiaria) de aplicar a la Segregación el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (el "**Régimen de Neutralidad Fiscal**" y la "**LIS**"), al constituir el Patrimonio Segregado una rama de actividad en el sentido del artículo 76.3 de la LIS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la LIS, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura de Segregación, ésta se comunicará a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio. Se adoptarán, en su caso, las decisiones societarias exigidas por la referida normativa y se dejará constancia expresa en la comunicación o comunicaciones que se remitan a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que las partes intervinientes no renuncian a la aplicación del, y por tanto aplicarán el, Régimen de Neutralidad Fiscal.

Asimismo, al tratarse de una operación de reestructuración que tiene encaje en el Régimen de Neutralidad Fiscal, la Segregación quedará no sujeta a la modalidad de Operaciones Societarias del

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD"), y sujeta pero exenta de las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y de Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD, en virtud de lo dispuesto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B).10 del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Por último, de conformidad con el artículo 7.1º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA"), se deja constancia de que la Segregación quedará no sujeta al IVA, por suponer el Patrimonio Segregado la transmisión de un conjunto de elementos corporales e incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial de la Sociedad Segregada, constituyen una unidad económica autónoma en la Sociedad Segregada capaz de desarrollar una actividad empresarial por sus propios medios.

## VIII. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Se solicita del señor registrador mercantil la inscripción de la presente escritura en los libros de su cargo y, además, solicita la inscripción parcial de esta escritura, en su caso, si procede, al amparo de lo dispuesto en los artículos 62 y 63 del RRM. Asimismo, se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad de los activos inmobiliarios que forman parte del Patrimonio Segregado a nombre de la Sociedad Beneficiaria.

[*Nota: Cierre de la escritura a completar por notaría.*]

ANEXO 3.2.2.B

PROYECTO DE ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD BENEFICIARIA

ESTATUTOS SOCIALES DE IBERVALLES OFICINAS, S.L.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN SOCIAL

La sociedad se denomina "Ibervalles Oficinas, S.L." (la "**Sociedad**") y se rige por los presentes Estatutos Sociales y, supletoriamente, por las disposiciones legales del 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**"), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley SOCIMI**"), y por cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL

1. La Sociedad tiene por objeto principal:

   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, o la norma que la sustituya en el futuro;

   b) la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria ("**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 acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y

   d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% 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.

2. Queda excluido el ejercicio de todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

3. Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo y requisitos de distribución de dividendos análogos a una SOCIMI.

   Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

ARTÍCULO 3. DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La Sociedad tendrá una duración indefinida y ha dado comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

ARTÍCULO 4. DOMICILIO

1. La Sociedad tiene su domicilio en avenida Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

2. El órgano de administración es competente para trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional y para acordar la creación, supresión o el traslado de cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, tanto en España como en el extranjero.

ARTÍCULO 5. PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. La creación de una página web corporativa deberá acordarse por la junta general de socios de la Sociedad. El acuerdo de creación de la página web se hará constar en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

2. La modificación, traslado o supresión de la página web de la Sociedad será competencia del órgano de administración.

3. Hasta que la publicación de la página web en el Boletín Oficial del Registro Mercantil tenga lugar, las inserciones que realice la Sociedad en la página web no tendrán efectos jurídicos.

## TÍTULO II

## EL CAPITAL SOCIAL Y LAS PARTICIPACIONES

### ARTÍCULO 6. CAPITAL SOCIAL

El capital social asciende a 5.000.000 €, está íntegramente asumido y desembolsado, y se halla dividido en 5.000.000 participaciones acumulables e indivisibles de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000, ambos inclusive.

### ARTÍCULO 7. TITULARIDAD MÚLTIPLE Y DERECHOS REALES SOBRE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

1. El régimen de copropiedad, el usufructo, la prenda y embargo de las participaciones de la Sociedad se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento.

2. Dado que las participaciones sociales son indivisibles, los copropietarios de participaciones sociales y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas, deberán designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.

3. Los copropietarios de participaciones sociales y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas responderán solidariamente frente a la Sociedad de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

4. Las reglas contenidas en los apartados anteriores solo rigen frente a la Sociedad. En las relaciones internas se estará a lo convenido por las partes.

### ARTÍCULO 8. CONDICIÓN DE SOCIO

1. Cada participación social confiere a su titular legítimo la condición de socio e implica la aceptación de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, de conformidad con estos Estatutos Sociales y la normativa aplicable.

2. Todas las participaciones otorgan iguales derechos. En particular, cada participación social da derecho a su tenedor a un voto en las juntas generales de socios, a una participación en los beneficios y en el patrimonio social resultante de la liquidación y a una preferencia proporcional para asumir las nuevas participaciones sociales en caso de aumento de capital.

### ARTÍCULO 9. TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES

El régimen de transmisión de las participaciones sociales será el previsto con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital.

## TÍTULO III

## JUNTA GENERAL

### ARTÍCULO 10. COMPETENCIA DE LA JUNTA GENERAL

1. Corresponde a los socios constituidos en junta general decidir por mayoría en los asuntos que sean de su competencia, así como sobre aquellos asuntos que el órgano de administración decida someter a la consideración de ésta. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la junta general, sin perjuicio de los derechos y acciones que la normativa aplicable les reconoce.

2. La junta general tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por la legislación aplicable o por estos Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallen legal o estatutariamente atribuidas a la junta general de socios corresponden al órgano de administración.

### ARTÍCULO 11. CLASES DE JUNTAS GENERALES

1. Las juntas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. La junta general ordinaria se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social para, en su caso, aprobar la gestión social y las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La junta general ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.

3. Toda junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de junta general extraordinaria.

### ARTÍCULO 12. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. La junta general, ordinaria o extraordinaria, ha de ser convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.

2. En caso de que la Sociedad cuente con una página web corporativa creada, inscrita y publicada de conformidad con lo previsto en la ley y en estos Estatutos Sociales, la junta general se convocará mediante anuncio publicado en ella.

3. Mientras la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la junta general deberá ser convocada mediante comunicación individual y escrita, que será remitida por cualquier medio que asegure su recepción al domicilio que conste en el libro-registro de socios. Esa comunicación podrá realizarse por correo electrónico remitido a la dirección que figure en el libro-registro de socios siempre que se cuente con medios técnicos que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario o este acuse recibo de la comunicación.

4. Entre la fecha en que hubiere sido insertado el anuncio en la página web o remitido el anuncio al último de los socios conforme a lo previsto en los apartados anteriores y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir, al menos, un plazo de quince días.

5. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la normativa aplicable, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día, en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la junta general, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el Artículo 15 siguiente.

6. El órgano de administración podrá convocar una junta general extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto legalmente. El órgano de administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

7. Para la convocatoria judicial de las juntas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

8. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 13. LUGAR DE CELEBRACIÓN

La junta general se celebrará en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 15 siguiente. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

ARTÍCULO 14. JUNTA UNIVERSAL

1. La junta general quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

2. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

ARTÍCULO 15. JUNTA EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA

1. Cuando así lo decida el órgano de administración, y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, la junta general podrá convocarse para su celebración de forma exclusivamente telemática, sin asistencia física de los socios o sus representantes.

2. La celebración de la junta general de forma exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los socios y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en cada momento bajo la normativa aplicable, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de intervención, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad, especialmente el número de sus socios. En caso de que la junta general se convoque para su celebración por medios exclusivamente telemáticos, se entenderá celebrada en el domicilio social.

3. En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del socio se estará a lo establecido en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 16. ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

1. Podrán asistir a la junta general los titulares de participaciones sociales que las tuvieren inscritas en el libro registro de socios o que hubieren comunicado a la Sociedad su adquisición antes de la celebración de la reunión.

2. El Presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente. La junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

3. Los socios podrán hacerse representar en la junta general por medio de otro socio, de su cónyuge, ascendientes o descendientes, o de persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional o que ostente poder especial conferido en documento público para cada junta. Estas circunstancias se acreditarán mediante la presentación de la documentación que pruebe suficientemente la relación de que se trate. Si no consta en documento público, la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada junta.

ARTÍCULO 17. MESA DE LA JUNTA GENERAL

1. La Mesa de la junta general estará formada, al menos, por el Presidente y el Secretario de la junta general. Asimismo podrán formar parte de ella los miembros del órgano de administración de la Sociedad.

2. En caso de que la estructura del órgano de administración sea la de consejo de administración, la junta estará presidida por el Presidente del consejo de administración o, en su caso, por el Vicepresidente.

   En caso de que la estructura del órgano de administración sea la de administrador único, la Junta estará presidida por el administrador único.

   En caso de que la estructura del órgano de administración sea la de varios administradores solidarios o varios administradores mancomunados, la junta estará presidida por el administrador

más antiguo en el cargo y, si ambos poseen la misma antigüedad, por el que designen los asistentes.

3. Si no asistieran personalmente ni el Presidente ni ninguno de los Vicepresidentes del consejo de administración, no asistiera personalmente el administrador único, o no asistiera personalmente ninguno de los administradores mancomunados o solidarios, la junta estará presidida por el socio presente en la reunión que elijan los asistentes.

4. El Presidente de la junta general estará asistido por el Secretario. Será Secretario de la junta general el Secretario del consejo de administración o, en el caso de que no asista personalmente, el Vicesecretario. En defecto de Secretario y Vicesecretario del consejo de administración, y asimismo en el caso de que la estructura del órgano de administración fuere cualquier otra distinta del consejo de administración, será Secretario la persona que en cada caso designe el Presidente de la junta, que deberá ser un administrador si ello es posible.

5. Si hubiera sido requerida la presencia de Notario, este formará parte de la Mesa de la Junta General.

ARTÍCULO 18. LISTA DE ASISTENTES

1. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la junta general la lista de los asistentes, en la que se hará constar el nombre de los socios presentes y el de los socios representados y sus representaciones, así como el número de participaciones y derechos de voto con que concurran.

2. Al final de la lista se indicará el número total de socios presentes o representados, el número total de sus participaciones y el porcentaje de capital y de los derechos de voto que representan.

3. Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la junta general, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario, con el visto bueno del Presidente de la junta.

4. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

5. Las ausencias que se produzcan una vez válidamente constituida la Junta General no afectarán a su celebración.

ARTÍCULO 19. MODO DE DELIBERAR LA JUNTA GENERAL

1. Una vez confeccionada la lista de asistentes, el Presidente, si así procede, declarará válidamente constituida la junta general y determinará si esta puede entrar en la consideración de todos los asuntos comprendidos en el orden del día o, en otro caso, especificará los asuntos sobre los que puede deliberar y resolver.

2. El Presidente someterá a deliberación los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates e intervenciones con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

3. Durante el desarrollo de la junta, los socios podrán solicitar información en los términos previstos en estos Estatutos Sociales y en la legislación aplicable.

4. Sin perjuicio de lo previsto en estos Estatutos Sociales para el caso de juntas celebradas con carácter exclusivamente telemático, cualquier socio que asista presencialmente a la junta podrá asimismo intervenir en la deliberación de los puntos del orden del día, si bien el Presidente, en uso de sus facultades, se halla autorizado para adoptar medidas de orden tales como la limitación del tiempo de uso de la palabra, la fijación de turnos o el cierre de las intervenciones.

5. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación.

6. Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los votos válidamente emitidos siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social. No se computarán los votos en blanco. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.

ARTÍCULO 20. ACTA DE LA JUNTA Y CERTIFICACIONES

1. Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, de conformidad con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente y que deberá ser aprobada en cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable.

2. El órgano de administración podrá requerir la presencia de notario que levante acta de la reunión y estará obligado a hacerlo, cuando lo exija la normativa aplicable, en caso de convocarla para su celebración por medios exclusivamente telemáticos conforme al Artículo 15 anterior, así como siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten socios que representen, al menos, el 5% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la junta general de socios.

3. Las certificaciones que se expidan con relación a las actas ya aprobadas serán firmadas por la persona o personas en quienes resida la facultad certificante de acuerdo con la ley.

## TÍTULO IV

## ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 21. ESTRUCTURA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

1. La Sociedad estará administrada por:

   (a) un administrador único; o

   (b) un mínimo de dos y un máximo de cuatro administradores solidarios; o

   (c) un mínimo de dos y un máximo de cuatro administradores mancomunados, pudiendo actuar conjuntamente, si fueran tres o más, dos cualesquiera de ellos; o

(d) un consejo de administración.

2. La elección del sistema administración corresponde a la junta general.

3. Para ser administrador no se requiere la condición de socio de la Sociedad.

ARTÍCULO 22. PLAZO DE DURACIÓN DEL CARGO

Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, por tiempo indefinido.

ARTÍCULO 23. REMUNERACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES

El cargo de administrador es gratuito.

ARTÍCULO 24. PODER DE REPRESENTACIÓN

El poder de representación, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración, según las reglas que se enuncian en el Artículo 21.

ARTÍCULO 25. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO

1. El consejo de administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

2. Corresponde a la junta general la determinación del número de componentes del consejo. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.

ARTÍCULO 26. CARGOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El consejo de administración nombrará entre sus miembros un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente.

2. El consejo de administración nombrará un Secretario y podrá nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros, en cuyo caso asistirán a las reuniones del consejo de administración con voz pero sin voto. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, si este también faltase, será sustituido por el consejero que el consejo designe en cada caso.

ARTÍCULO 27. REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El consejo de administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, una vez al trimestre. El Presidente podrá, además, convocar el consejo de administración a iniciativa propia en cualquier momento.

2. El Presidente estará obligado a convocar el consejo de administración cuando así lo solicite un tercio de los consejeros, en cuyo caso deberá convocarlo, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición.

3. Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo de administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

4. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por orden del Presidente o, en caso de imposibilidad de éste, por orden del Vicepresidente, por cualquier medio que permita tener constancia del envío de la convocatoria a los consejeros. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de 48 horas. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

6. El Presidente del consejo de administración podrá convocar sesiones extraordinarias del consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos anteriormente indicados, a condición de que todos los consejeros hayan podido tener noticia de la convocatoria y se habiliten los medios para que puedan participar a distancia, mediante telecomunicación, si no pudieran hacerlo presencialmente, o delegar su voto. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.

7. Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.

8. El consejo de administración podrá celebrarse telemáticamente en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real, siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente.

   Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al consejo de administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social.

9. El consejo de administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente

ARTÍCULO 28. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El consejo de administración quedará válidamente constituido para deliberar y adoptar acuerdos sobre cualquier asunto cuando concurran a la sesión, presentes o representados, la mitad más uno del número de componentes del mismo que hubiere fijado en su día la junta general, aunque no se hallare cubierto dicho número en su totalidad o aunque con posterioridad se hubieran producido vacantes.

2. Los miembros del consejo de administración solo podrán delegar su representación en otro miembro del consejo de administración. La delegación de representación habrá de conferirse mediante escrito, físico o electrónico, dirigido al Presidente y con carácter especial para cada sesión.

3. El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones. Corresponde al Presidente el derecho de invitar a cualquier tercero para que participe en las reuniones celebradas por el consejo de administración.

4. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del consejo de administración, presente o representado, un voto.

5. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley o estos Estatutos Sociales exijan mayorías distintas.

6. De las sesiones del consejo de administración se levantará acta, que se aprobará por el propio consejo de administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario, o quienes hagan sus veces. El acta se transcribirá al correspondiente libro especial, expidiéndose los certificados de la misma por el Secretario del consejo de administración, o el Vicesecretario en su caso, con el visto bueno del Presidente, o el Vicepresidente en su caso.

ARTÍCULO 29. DELEGACIÓN DE FACULTADES

1. Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo de administración podrá designar entre sus miembros y con carácter permanente una o varias comisiones ejecutivas, determinando las personas que deben componer dicha comisión, y podrá designar, asimismo, uno o varios consejeros delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables.

2. La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los miembros del consejo de administración que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del consejo de administración y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

3. El consejo de administración podrá constituir cualesquiera comisiones consultivas o asesoras, formadas por consejeros, con las funciones que se estimen oportunas. En ningún caso las comisiones que pudieran constituirse implicarán una limitación de las facultades atribuidas al consejo de administración.

4. El consejo de administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

## TÍTULO V

## LAS CUENTAS ANUALES

### ARTÍCULO 30. EJERCICIO SOCIAL Y FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. El ejercicio social coincidirá con el año natural y comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio social de la Sociedad comenzó el día de su constitución y termina el 31 de diciembre del mismo año.

2. Dentro del plazo legalmente previsto, el órgano de administración formulará las cuentas anuales; el informe de gestión, si fuera exigible; la propuesta de aplicación del resultado; y, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

### ARTÍCULO 31. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

1. Las cuentas anuales se someterán a la aprobación de la junta general.

2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la junta general resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a su socio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 la Ley SOCIMI.

   (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 la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurrido el correspondiente plazo de mantenimiento de tres años, 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 de tres años, 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 la Ley SOCIMI.

(c) Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

3. La junta general de socios determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales, en la Ley SOCIMI y, en su caso, en la normativa aplicable del correspondiente sistema multilateral de negociación o mercado regulado. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el órgano de administración.

4. La junta general de socios o el órgano de administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

Asimismo, la junta general, o el órgano de administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie.

ARTÍCULO 32. REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quien figure legitimado en los correspondientes registros de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la junta general o, de ser el caso, el órgano de administración, haya acordado la distribución.

2. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el órgano de administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.

ARTÍCULO 33. DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES

Dentro del plazo legalmente previsto tras la aprobación de las cuentas anuales, los administradores presentarán, para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, certificación de los acuerdos de la junta general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado, así como, en su caso, de las cuentas e informe de gestión consolidados. A la certificación acompañará un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como, en su caso, del informe de gestión y del informe de los auditores.

## TÍTULO VI

## DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

### ARTÍCULO 34. DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá por las causas y con los efectos previstos en la normativa aplicable.

### ARTÍCULO 35. LIQUIDACIÓN

1. La disolución de la Sociedad abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.
2. La misma junta general que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por los liquidadores designados al efecto por la junta general.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del órgano de administración para celebrar nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones previstas en la normativa aplicable.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

ANEXO 3.2.9

CERTIFICADOS DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

**Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID**
CL GUZMAN EL BUENO, 139
28003 MADRID (MADRID)
Tel. 915826755

## CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20254346631

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A08186611** RAZÓN SOCIAL: **IBERVALLES SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **AVDA BRUSELAS (DE) NUM 7 28108 ALCOBENDAS (MADRID)**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 5 de mayo de 2025. Autenticidad verificable mediante* ***Código Seguro Verificación MRYVFPYHCWQ7RK78*** *en sede.agenciatributaria.gob.es*

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y PENSIONES
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

# CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a IBERVALLES SOCIMI, S.A. , con NIF 0A08186611 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 05/05/2025 09:53:55

**REFERENCIA DE VERIFICACIÓN**
**Código:** YUOHT-T7J47-Z4KMC-4KTIJ-VDI77-EYA7C **Fecha:** 05/05/2025
La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

# ANEXO 4

## BALANCE DE SEGREGACIÓN

# Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión

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

A los accionistas de Ibervalles SOCIMI, S.A.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles 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.



R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

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

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 57% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.3 y 7 de la memoria. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 162.433 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2024, la Sociedad ha registrado una reversión asociada a las inversiones inmobiliarias de 1.199 miles de euros tal y como se desglosa en la nota 7 de la memoria.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.c y 7.g de la memoria.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente, asume determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida (exit yields), tasas de descuento, rentas estimadas de mercado y las transacciones de mercado, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.3 de la memoria.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un cambio en las hipótesis claves en la valoración de una propiedad podría resultar en una variación relevante en el valor razonable de la misma, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Respecto a la evaluación de pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las valoraciones.

Para una muestra de las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados 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)

Fernando Pindado Rubio (23102)

28 de marzo de 2025

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07372

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión del ejercicio 2024

**Nota**

**Balance**
**Cuenta de pérdidas y ganancias**
**Estado de cambios en el patrimonio neto**
**Estado de flujos de efectivo.**
**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**


| | |
|---|---|
| **1** | Actividad e información general. |
| **2** | Bases de presentación de las cuentas anuales. |
| **3** | Criterios contables. |
| **4** | Gestión del riesgo financiero. |
| **5** | Inmovilizado intangible. |
| **6** | Inmovilizado material. |
| **7** | Inversiones inmobiliarias. |
| **8** | Análisis de instrumentos financieros. |
| **9** | Participaciones en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas. |
| **10** | Activos Financieros. |
| **11** | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. |
| **12** | Capital y prima de emisión. |
| **13** | Reservas y resultados de ejercicios anteriores. |
| **14** | Aplicación de resultados. |
| **15** | Pasivos Financieros. |
| **16** | Ingresos y gastos. |
| **17** | Impuesto sobre beneficios y situación fiscal. |
| **18** | Resultado Financiero. |
| **19** | Contingencias. |
| **20** | Compromisos. |
| **21** | Órgano de Administración y Alta Dirección. |
| **22** | Otras operaciones con partes vinculadas. |
| **23** | Honorarios de los auditores de cuentas. |
| **24** | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012. |
| **25** | Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero. |
| **26** | Información medio ambiental. |
| **27** | Hechos posteriores. |


**Informe de gestión del ejercicio 2024**

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
## (Expresado en miles de euros)

| ACTIVO | Nota | A 31 de Diciembre de 2024 | A 31 de Diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Inmovilizado intangible** | **5** | **185** | **117** |
| **Inmovilizado material** | **6** | **674** | **445** |
| **Inversiones inmobiliarias** | **7** | **162.433** | **164.173** |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas** | **8, 10** | **99.779** | **85.269** |
| Instrumentos de patrimonio | **8, 10** | 96.500 | 85.269 |
| Créditos a empresas | **8, 10** | 3.279 | - |
| **Deudores varios** | **8, 10** | **23** | **-** |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **8, 10** | **6.843** | **6.209** |
| **Activos por impuesto diferido** | **17** | **353** | **353** |
| | | **270.290** | **256.565** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **2.705** | **1.448** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | **8, 10** | 2.293 | 617 |
| Deudores varios | **8, 10** | 141 | 97 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | **17** | 271 | 735 |
| **Inversiones en empresas del grupo y asoc. a corto plazo** | | **-** | **1.024** |
| Créditos a empresas | **8, 9** | - | 1.024 |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | | **13.445** | **24.700** |
| Tesorería | **11** | 13.445 | 24.700 |
| | | **16.150** | **27.172** |
| **TOTAL** | | **286.440** | **283.737** |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

## BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
## (Expresado en miles de euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | A 31 de Diciembre de 2024 | A 31 de Diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| Capital | **12** | 42.089 | 42.089 |
| Prima de emisión | **12** | 148.219 | 158.034 |
| Reservas | **13** | 1.689 | 10.623 |
| Acciones propias | **13** | (49) | (61) |
| Dividendo a cuenta | **14** | (6.499) | - |
| Resultados de ejercicios anteriores | **13** | - | (20.179) |
| Resultado del ejercicio | **13** | 9.319 | (225) |
| | | **194.768** | **190.281** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a largo plazo** | | **51.377** | **58.932** |
| Deudas con entidades de crédito | **8** | 49.527 | 57.031 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | **15** | 1.850 | 1.901 |
| **Pasivos por impuesto diferido** | **17** | **83** | **83** |
| | | **51.460** | **59.015** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| **Deudas a corto plazo** | | **36.083** | **24.515** |
| Deudas con entidades de crédito | **8, 15** | 36.079 | 24.511 |
| Otros pasivos financieros | **8, 15** | 4 | 4 |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **4.129** | **9.682** |
| Proveedores | **8** | 1.452 | 9.149 |
| Acreedores varios | **8** | - | 10 |
| Personal | **8, 16** | 670 | 389 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | **17** | 2.007 | 133 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | **8** | **-** | **243** |
| | | **40.212** | **34.440** |
| **TOTAL** | | **286.440** | **283.737** |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
**(Expresada en miles de euros)**

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Nota | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | | **8.877** | **8.319** |
| Ingresos por arrendamientos | 16 | 8.486 | 8.069 |
| Ingresos por prestación de servicios | 16 | 391 | 251 |
| **Gastos de personal** | | **(2.522)** | **(1.774)** |
| Sueldos, salarios y similares | 16 | (2.240) | (1.586) |
| Cargas sociales | 16 | (282) | (188) |
| **Otros gastos de explotación** | | **(4.566)** | **(3.780)** |
| Servicios exteriores | 16 | (3.698) | (3.132) |
| Tributos | 16 | (868) | (649) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales | 16 | - | - |
| Reversión, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales | 16 | - | - |
| **Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias** | 7 | **(2.799)** | **(1.927)** |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias** | 7 | **12.791** | **805** |
| **Otros resultados** | 16 | **(408)** | **(472)** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **11.373** | **1.171** |
| Ingresos financieros | 16 | 3.416 | 1.794 |
| Gastos financieros | 16 | (4.321) | (2.832) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros | 15 | (61) | (358) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **(966)** | **(1.396)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **10.407** | **(225)** |
| **Impuesto sobre beneficios** | 17 | **(1.088)** | **-** |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **9.319** | **(225)** |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

## A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

| | Nota | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|
| **Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias** | | 9.319 | (225) |
| **Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto** | | 1.654 | (826) |
| Total, ingresos y gastos imputados direct. al patrimonio neto | 10 | 1.654 | (826) |
| **Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos** | | - | - |
| **TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO** | | 10.973 | (1.051) |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
## (Expresado en euros)

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

| | Capital | Prima de emisión | Acciones Propias | Reservas | Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas | Dividendos a cuenta | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (Nota 12.a) | (Nota 12.b) | (Nota 12.c) | (Nota 13) | (Nota 13) | | (Nota 14) | |
| SALDO 1 DE ENERO DE 2023 | 38.478 | 141.646 | (100) | 11.449 | (18.134) | - | (2.045) | 171.293 |
| ***Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)*** | - | - | - | - | - | - | (225) | (225) |
| ***Operaciones con socios o propietarios*** | **3.612** | **16.388** | **39** | **-** | **-** | **-** | **-** | **20.039** |
| *Aumentos de capital* | *3.612* | *16.388* | - | - | - | - | - | *20.000* |
| *Dividendo decretados / A cuenta* | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Otras operaciones con socios o propietarios* | - | - | *39* | - | - | - | - | *39* |
| ***Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto*** | - | - | - | (826) | - | - | - | (826) |
| ***Distribución del Resultado*** | - | - | - | - | (2.045) | - | 2.045 | - |
| SALDO 31 DE DICIEMBRE 2023 | 42.089 | 158.034 | (61) | 10.623 | (20.179) | - | (225) | 190.281 |
| | | | | | | | | |
| SALDO 1 DE ENERO DE 2024 | 42.089 | 158.034 | (61) | 10.623 | (20.179) | - | (225) | 190.281 |
| ***Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)*** | - | - | - | - | - | - | 9.319 | **9.319** |
| ***Operaciones con socios o propietarios*** | **-** | **(9.816)** | **12** | **(10.589)** | **20.404** | **(6.499)** | **-** | **(6.487)** |
| *Aumentos de capital* | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Dividendo decretados / A cuenta* | - | - | - | - | - | *(6.499)* | - | *(6.499)* |
| *Otras operaciones con socios o propietarios* | - | *(9.816)* | *12* | *(10.589)* | *20.404* | - | - | 12 |
| ***Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio*** | **-** | **-** | **-** | **1.654** | **-** | **-** | **-** | **1.654** |
| ***Distribución del Resultado*** | - | - | - | - | (225) | - | 225 | - |
| SALDO 31 DE DICIEMBRE 2024 | 42.089 | 148.218 | (49) | 1.689 | (0) | (6.499) | 9.319 | 194.768 |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
### (Expresado en euros)

| | Notas | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|
| **A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION** | | | |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **10.407** | **(225)** |
| **Ajustes del resultado** | | **(8.663)** | **2.518** |
| a) amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias | 5,6,7 | 2.799 | 1.927 |
| b) correcciones valorativas por deterioro | 7 | (1.199) | 1.896 |
| c) ingresos financieros | 16 | (3.416) | (1.794) |
| d) gastos financieros | 16 | 4.321 | 2.832 |
| e) resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado | | (11.592) | (2.701) |
| f) deterioro y resultado por enajenaciones inst. financieros | 9 y 18 | 61 | 358 |
| g) otros resultados no pagados o cobrados | 9 y 18 | 363 | - |
| **Cambios en el capital corriente** | | **128** | **(607)** |
| a) deudores y otras cuentas a cobrar | | (1.242) | (396) |
| b) acreedores y otras cuentas a pagar | | 1.687 | (1.149) |
| c) Otros activos y pasivos corrientes | 10,15 | (243) | 12 |
| d) Otros activos y pasivos no corrientes | 10,15 | (75) | 927 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades explotación** | | **(1.260)** | **(127)** |
| a) pagos de intereses | | (4.055) | (1.921) |
| b) cobros de intereses | | 2.902 | 1.794 |
| c) cobros (pagos) Impuesto sobre beneficios | | (107) | - |
| **Flujos de efectivo de las actividades explotación** | | **612** | **1.558** |
| **B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN** | | | |
| **Pagos por inversiones** | | **(35.765)** | **(44.703)** |
| Empresas del grupo y asociadas | 9 | (11.778) | - |
| Inversiones en instrumentos patrimonio | 8 y 9 | (5.959) | (1.085) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (17.526) | (43.338) |
| Inmovilizado intangible y material | 6 | (514) | (319) |
| Adquisición de acciones propias | | 12 | 39 |
| **Cobros por desinversiones** | | **26.555** | **9.868** |
| Inversiones en instrumentos patrimonio | 8 y 9 | 8.581 | - |
| Empresas del grupo y asociadas | 9 | 1.018 | 1.958 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 16.830 | 7.910 |
| Inmovilizado intangible y material | 6 | 126 | - |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | **(9.210)** | **(34.835)** |
| **C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | | |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio** | | **(6.499)** | **20.000** |
| 1. Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | | - | 20.000 |
| 2. Reservas | | - | - |
| 3. Pago de Dividendos | | (6.499) | - |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **3.842** | **17.303** |
| a) Emisión | | 17.247 | 22.894 |
| 1. Deudas con entidades de crédito | 10,15 | 17.247 | 22.894 |
| 2. Deudas con los accionistas | 10,15 | - | - |
| b) Devoluciones y amortización de | | (13.405) | (5.591) |
| 1. Deudas con entidades de crédito | | (13.405) | (5.591) |
| 2. Deudas con los accionistas | 10,15 | - | - |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiación** | | **(2.657)** | **37.303** |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES** | | **(11.255)** | **4.026** |
| **Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio** | | **24.700** | **20.673** |
| **Efectivo o equivalentes al final del ejercicio** | | **13.445** | **24.700** |
| - Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros | 9 | - | - |
| AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | | (11.255) | 4.026 |

| | | |
|---|---|---|
| **Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio** | **24.700** | **20.673** |
| **Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio** | **13.445** | **24.700** |

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

## 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Ibervalles SOCIMI, S.A., (en adelante la sociedad o Ibervalles), domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por la actual el día 18 de mayo de 2022.

El 15 de julio de 1992 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, manteniendo dicha forma jurídica hasta el 20 de septiembre de 2019, fecha en la que se transformó nuevamente en sociedad anónima.

Con fecha de 27 julio de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado de BME Growth.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

(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 cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ('SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

(c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

El ámbito de actuación de la Sociedad en el ejercicio 2024 y 2023 se centra en España y Portugal.

Las presentes cuentas anuales corresponden al ejercicio social que comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada ejercicio económico.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

i) Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ii) Al menos el 80% 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 por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii) 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.

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

La Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo).

Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 27 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2024 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 265.041 miles de euros y 12.351 miles de euros, respectivamente.

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

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 27 de marzo de 2025 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste, siendo las últimas, las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, descritas en el apartado g) de esta nota, y así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

b) Principios contables obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2024 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara periódicamente, y como mínimo al final del ejercicio, si hay indicios de deterioro, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido en base a estudios internos y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor estimado es inferior al valor neto contable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. 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:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

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%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que ha sido aplicada al cierre del ejercicio 2024.

Los Administradores de la Sociedad 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, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2024, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, siendo, por tanto, la información comparable.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales se han elaborado bajo principio de empresa en funcionamiento

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es negativo en 24.062 miles de euros (31 de diciembre de 2023 negativo en 7.269 miles de euros), principalmente debido a la disposición de 5.263 miles de euros de la Cuenta Crédito de Renta 4 utilizados para pago de dividendo a cuenta y a la disposición de 21.071 miles de euros de la Cuenta Crédito Puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente para la adquisición del edificio General Perón 27, en 2023.

La dirección del grupo prevé haber cerrado previamente la financiación definitiva de dicho inmueble durante el ejercicio 2025, antes del vencimiento del saldo de ambas cuentas de crédito.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el apoyo de sus Accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

## 3. CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.

### 3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables

controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.
Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (máximo de 4 años).

### 3.2 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

| | % de amortización |
|---|---|
| Mobiliario | 5% - 12,5% |
| Equipos para procesos de información | 12,5% - 25% |
| Elementos de transporte | 14% - 20% |
| Otro inmovilizado | 10% |

### 3.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios y demás estructuras mantenidas bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o en una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para los activos fijos cuya puesta en marcha sea mayor a doce meses y que requieran financiación directa para la adquisición o desarrollo del proyecto, se capitalizan los gastos financieros incurridos hasta la fecha de la puesta en funcionamiento del mismo.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

| | % de amortización |
|---|---|
| Construcciones | 2% - 3% |
| Instalaciones técnicas | 5%-10% |

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

### 3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten

a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 3.5 Activos financieros

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

*Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos 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. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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:

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 considerar 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 de 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.

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.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

*Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo

largo de la vida del préstamo participativo.

*Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.
Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada

directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

*Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

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

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

*Deterioro de valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

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

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

### 3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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.

### 3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio 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

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

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen

especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

## 3.8 Pasivos financieros

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.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

*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.

### 3.9 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un 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 Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

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 la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### 3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios. (Nota 19).

### 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.

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio de devengo, y los ingresos ligados a incentivos y los costes iniciales y carencias de arrendamientos se reconocen en pérdidas y ganancias según el método lineal.

Los ingresos por intereses procedentes de activos financieros se reconocen aplicando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

### 3.12 Prestaciones a los empleados

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 de su valor actual.

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.

### 3.13 Arrendamientos

a) Arrendataria de arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Arrendadora de arrendamiento operativo

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 3.14 Moneda funcional y de presentación

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

### 3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

### 3.16 Activos y pasivos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades que la Sociedad desarrolla actualmente, no registra pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan ser materiales para su patrimonio neto, situación financiera o resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023.

## 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. 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 adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

**a) Riesgo de mercado**

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, Ibervalles SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

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

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo.

Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria a tipo variable de mercado (Euribor 3M/1AÑO + [1,00%-1, 60 %] (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2024 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 85.606 miles de euros (81.542 miles de euros en 2023).

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades de la mayor calidad crediticia.

**c) Riesgo de liquidez**

La Dirección Financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se muestra en la Nota 8.

En la renovación de la línea de crédito firmada en 2024, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas, con la intención de hipotecar el inmueble de General Perón 27 una vez que se inicie la remodelación del mismo.

**d) Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 siguientes a la conclusión de cada

ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

**e) Otros riesgos:**

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No existe riesgo significativo por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance, no se han detectado cambios de valor significativos.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Estimación del Valor Razonable:

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios (Nivel 2).

· Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2024:

| ACTIVOS FINANCIEROS 31/12/2024 | Miles de Euros Nivel I | Nivel II | Nivel III | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Activos Financieros no corrientes** | | | | |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.258 | - | - | 4.258 |

| ACTIVOS FINANCIEROS 31/12/2023 | Miles de Euros Nivel I | Nivel II | Nivel III | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Activos Financieros no corrientes** | | | | |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.598 | - | - | 4.598 |

| PASIVOS FINANCIEROS 31/12/2024 | Miles de Euros Nivel I | Nivel II | Nivel III | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Pasivos Financieros no corrientes** | | | | |
| Otros pasivos financieros | - | - | - | - |

| PASIVOS FINANCIEROS 31/12/2023 | Miles de Euros Nivel I | Nivel II | Nivel III | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Pasivos Financieros no corrientes** | | | | |
| Otros pasivos financieros | - | - | - | - |

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible reflejado en Balance se corresponde con los costes activados de implantación del sistema operativo para la gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como los costes asociados a la generación de marca.

| | Saldo a 01.01.2024 | Altas | Bajas | Miles de Euros Saldo a 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Coste** | | | | |
| Aplicaciones Informáticas | 124 | 2 | - | 125 |
| Marca | 10 | - | - | 10 |
| Anticipos entregados | 3 | 84 | - | 88 |
| | **137** | **86** | **-** | **223** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Amortización acumulada | (20) | (18) | - | (38) |
| | **(20)** | **(18)** | **-** | **(38)** |
| Total | 117 | 68 | - | 184 |

| | Saldo a 01.01.2023 | Altas | Bajas | Miles de Euros Saldo a 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Coste** | | | | |
| Aplicaciones Informáticas | 14 | 109 | - | 124 |
| Marca | 9 | 0 | - | 10 |
| Anticipos entregados | - | 3 | - | 3 |
| | **23** | **113** | **-** | **137** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Amortización acumulada | (11) | (9) | - | (20) |
| | **(11)** | **(9)** | **-** | **(20)** |
| **Total** | **12** | **105** | **-** | **117** |

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

| | Saldo a 01.01.2024 | Altas | Bajas | Miles de Euros Saldo a 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Coste** | | | | |
| Mobiliario | 269 | 275 | (124) | 421 |
| Equipos informáticos | 30 | 12 | - | 43 |
| Elementos de Transporte | 295 | 141 | (13) | 423 |
| | **594** | **428** | **(136)** | **886** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Mobiliario | (90) | (20) | 8 | (102,0) |
| Equipos informáticos | (8) | (4) | - | (12) |
| Elementos de Transporte | (53) | (49) | 3 | (99) |
| | **(150)** | **(73)** | **11** | **(212)** |
| **Total** | **445** | **355** | **(126)** | **674** |

| | Saldo a 01.01.2023 | Altas | Bajas | Miles de Euros Saldo a 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Coste** | | | | |
| Mobiliario | 155 | 114 | - | 269 |
| Equipos informáticos | 12 | 18 | - | 30 |
| Elementos de Transporte | 222 | 73 | - | 295 |
| | **389** | **205** | **-** | **594** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Mobiliario | (70) | (20) | - | (89,6) |
| Equipos informáticos | (5) | (3) | - | (7,7) |
| Elementos de Transporte | (38) | (14) | - | (52,5) |
| | **(113)** | **(37)** | **-** | **(150)** |
| **Total** | **276** | **168** | **-** | **445** |

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 ni durante el ejercicio 2023 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

| | Saldo a 01.01.2024 | Altas | Bajas | Miles de Euros<br>Saldo a 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Coste** | | | | |
| Terrenos | 75.772 | - | (4.380) | 71.392 |
| Construcciones e Inst. técnicas | 105.461 | 10.286 | (12.598) | 103.149 |
| | **181.233** | **10.286** | **(16.978)** | **174.540** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - |
| Construcciones e Inst. técnicas | (15.164) | (2.708) | 6.462 | (11.410) |
| | **(15.164)** | **(2.708)** | **6.462** | **(11.410)** |
| **Deterioro acumulado** | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - |
| Construcciones e Inst. técnicas | (1.896) | - | 1.199 | (698) |
| | **(1.896)** | **-** | **1.199** | **(698)** |
| | **164.173** | **7.577** | **(9.317)** | **162.433** |

| | | | | Miles de Euros |
|---|---|---|---|---|
| | Saldo a 01.01.2023 | Altas | Bajas | Saldo a 31.12.2023 |
| **Coste** | | | | |
| Terrenos | 55.382 | 21.050 | (660) | 75.772 |
| Construcciones e Inst. técnicas | 81.938 | 30.066 | (6.544) | 105.461 |
| | **137.321** | **51.116** | **(7.204)** | **181.233** |
| **Amortización acumulada** | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - |
| Construcciones e Inst. técnicas | (15.715) | (1.881) | 2.432 | (15.164) |
| | **(15.715)** | **(1.881)** | **2.432** | **(15.164)** |
| **Deterioro acumulado** | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - |
| Construcciones e Inst. técnicas | - | (1.896) | - | (1.896) |
| | **-** | **(1.896)** | **-** | **(1.896)** |
| | **121.606** | **47.339** | **(4.772)** | **164.173** |

La cartera de inversiones inmobiliarias se centra en edificios y locales en zonas prime o zonas empresariales consolidadas en Madrid y Valladolid.

En abril de 2024 se dio de baja por venta el Edificio Porto Pi 8 ubicado en Palma de Mallorca por un importe de 18.576 miles de euros, suponiendo dicha venta un beneficio de 11.759 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de las Inv. Inmobiliarias".

En septiembre 2024 se aportó a IRG10 Servicios Corporativos, SL el terreno de Valdelacasa a cambio de acciones de la sociedad, considerándose por tanto una aportación no dineraria de un activo.

"Adquisiciones de Inmuebles" incluían a cierre del ejercicio 2023 la compra del inmueble de oficinas ubicado en la calle General Perón 27 de Madrid. "Bajas de Inmuebles" al cierre incluían la venta del edificio situado en la calle Basauri 6 de Madrid y de los terrenos rústicos que poseía la Sociedad en el municipio de Dueñas (Palencia). "Reformas (Capex)" incluían el coste de las reformas llevadas a cabo principalmente en los inmuebles ubicados en Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506, de Madrid.

El capex de 2024 corresponde principalmente a las reformas de los edificios Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506, estando ambas obras culminadas en este ejercicio. Adicionalmente, se ha dado comienzo las obras de General Perón 27.

a) Resultados por deterioro

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad deterioró en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" los inmuebles

Edificio Valentín Beato 22 y Edificio Josefa Valcárcel 24, en 389 miles de euros y 1.507 miles de euros, respectivamente, con el objeto de reflejar su valor razonable. Dichos deterioros se han revertido parcialmente en 2024 por 292 miles de euros y 907 miles de euros respectivamente.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2024 existían elementos totalmente amortizados por importe de 525 miles de euros.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| Ingresos por arrendamientos | 8.486 | 8.069 |
| Resultado Enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias | 12.791 | 805 |
| Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (2.962) | (2.108) |
| **TOTAL** | **18.316** | **6.766** |

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

| Cobros futuros mínimos | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| En un año | 5.350 | 5.972 |
| Entre uno y dos años | 6.028 | 4.775 |
| Entre dos y tres años | 4.447 | 2.835 |
| Entre tres y cuatro años | 3.994 | 2.215 |
| Entre cuatro y cinco años | 3.108 | 1.183 |
| Más de cinco años | 20.298 | 1.099 |
| **TOTAL** | **43.226** | **18.079** |

e) Seguros

La Sociedad contrata 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 se considera suficiente.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

g) Proceso de valoración

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

| | 31 de diciembre de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor de coste neto | Valor razonable | Valor de coste neto | Valor razonable |
| **Inversiones Inmobiliarias** | **162.433** | **183.780** | **164.173** | **195.182** |

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año final del flujo se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del último año del flujo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de descuento se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la tasa de descuento y la exit yield.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

| | Inmueble | Localización |
|---|---|---|
| 1 | Locales Francisco Suárez | Calle Francisco Suarez 2,Valladolid |
| 2 | Local Independencia | Calle Independencia 5-7, Valladolid |
| 3 | Edificio Avenida Bruselas | Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid |
| 4 | Edificio Fuencarral | Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid |
| 5 | Edificio Reina Constanza | Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca |
| 6 | Edificio Valentín Beato | Calle Valentín Beato 22, Madrid |
| 7 | Edificio Josefa Valcárcel | Calle Josefa Valcárcel 24, Madrid |
| 8 | Edificio Alcalá | Calle Alcalá 506, Madrid |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los inmuebles que se relacionan a continuación constituyen garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 8), excepto el Edificio Duero que se ha vendido el 15 de septiembre de 2023 y el Edificio Reina Constanza (Porto Pi 8) el 9 de abril de 2024, cancelando sus correspondientes garantías hipotecarias.

## 8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

Miles de Euros

| | Activos financieros a largo plazo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Instrumentos de patrimonio | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| AF a VR con cambios en PN | 4.258 | 4.598 | - | - | 4.258 | 4.598 |
| Activos Financieros a Coste | 96.501 | 85.269 | - | - | 96.501 | 85.269 |
| Activos Financieros a Coste Amortizado | - | - | 5.887 | 1.611 | 5.887 | 1.611 |
| **Total Activos financieros no corrientes** | **100.758** | **89.867** | **5.887** | **1.611** | **106.645** | **91.478** |

Miles de Euros

| | Activos financieros a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Activos Financieros a Coste Amortizado | 2.434 | 1.737 | 2.434 | 1.737 |
| **Total Activos financieros corrientes** | **2.434** | **1.737** | **2.434** | **1.737** |

Miles de Euros

| | Pasivos financieros a largo plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito y otros | | Total | |
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Pasivos Financieros a Coste Amortizado | 51.377 | 58.932 | 51.377 | 58.932 |
| **Total Pasivos financieros no corrientes** | **51.377** | **58.932** | **51.377** | **58.932** |

| | Miles de Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a corto plazo | | | |
| | Deudas con entidades de crédito y otros | | Total | |
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Pasivos Financieros a Coste Amortizado | 38.205 | 34.307 | 38.205 | 34.307 |
| **Total Pasivos financieros corrientes** | **38.205** | **34.307** | **38.205** | **34.307** |

## b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los importes de los instrumentos financieros, salvo instrumentos de patrimonio y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

| | Miles de Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas** | | | | | | | |
| Créditos empresas | - | - | 1.746 | - | - | 1.533 | **3.279** |
| Instrumentos de Patrimonio | - | - | - | - | - | 96.501 | **96.501** |
| **Inversiones Financieras** | | | | | | | |
| Otros activos financieros | - | - | - | - | - | 6.866 | **6.866** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.434 | - | - | - | - | - | **2.434** |
| | **2.434** | **-** | **1.746** | **-** | **-** | **104.900** | **109.080** |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)

**A 31 de diciembre de 2023**

Miles de Euros

| | Activos financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Años posteriores | Total |
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas** | | | | | | | |
| Créditos empresas | 1.024 | - | - | - | - | - | **1.024** |
| Instrumentos de patrimonio | - | - | - | - | - | 85.269 | **85.269** |
| **Inversiones Financieras** | | | | | | | |
| Otros activos financieros | - | 61 | - | - | 102 | 6.046 | **6.209** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | | | | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 714 | - | - | - | - | - | **714** |
| | **1.737** | **61** | **-** | **-** | **102** | **91.315** | **93.215** |

**A 31 de diciembre de 2024**

Miles de Euros

| | Pasivos financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Años posteriores | Total |
| **Deudas** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 36.079 | 3.566 | 3.539 | 3.778 | 24.540 | 14.104 | **85.606** |
| Otros Pasivos Financieros | 4 | - | - | - | - | 1.850 | **1.854** |
| **Acreedores comerciales:** | | | | | | | |
| Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar | 2.122 | - | - | - | - | - | **2.122** |
| | **38.205** | **3.566** | **3.539** | **3.778** | **24.540** | **15.954** | **89.582** |

**A 31 de diciembre de 2023**

Miles de Euros

| | Pasivos financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Años posteriores | Total |
| **Deudas** | | | | | | | |
| Deudas con entidades de crédito | 24.515 | 21.071 | 4.288 | 4.162 | 4.162 | 23.348 | **81.546** |
| Otros Pasivos Financieros | 4 | - | - | - | - | 1.897 | **1.901** |
| **Acreedores comerciales:** | | | | | | | |
| Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar | 9.792 | - | - | - | - | - | **9.792** |
| | **34.311** | **21.071** | **4.288** | **4.162** | **4.162** | **25.245** | **93.239** |

## 9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las participaciones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| **Participaciones en empresas del grupo y asociadas l/p** | | |
| Instrumentos de patrimonio | 96.501 | 85.269 |
| Créditos a empresas del grupo | 3.279 | - |
| | **99.779** | **85.269** |

La sociedad tiene una línea de crédito a favor de VC Plaza de Castilla Socimi, S.A. hasta un importe de 5.000 miles de euros.
Durante el 2024 VC Plaza de Castilla Socimi, S.A. ha dispuesto de 3.000 miles de euros. Dicha línea de crédito vence el 15 de junio de 2028, prorrogable hasta por tres años adicionales. Este préstamo tiene una tasa del 4% fijo anual.

La sociedad tiene una línea de crédito a favor de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. hasta un importe de 10.000 miles de euros.
Durante el 2024 IRG10 Servicios Corporativos, S.L. ha dispuesto de 200 miles de euros. Dicha línea de crédito vence el 25 de septiembre de 2025, prorrogable hasta por tres años adicionales. Este préstamo tiene una tasa del 4% fijo anual.
Adicionalmente IRG10 Servicios Corporativos, S.L. había dispuesto de un importe de 8.450 miles de euros, los cuales fueron pagados con acciones de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. el 20 de noviembre de 2024.

Instrumentos de patrimonio:

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como siguen:

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)

| 31.12.2024 (Miles de Euros) | Empresas del Grupo y Asociadas | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Denominación social** | **Residences Touristiques Isly, S.A.** | **Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario** | **Inversa Prime SOCIMI, S.A.** | **VC Plaza de Castilla S.L.** | **IRG10 SL** | |
| **Porcentaje de participación** | 100% | 74,02% | 25,85% | 100% | 100% | Total |
| **Valor neto de la participación en libros** | 27 | 34.049 | 21.708 | 27.685 | 13.032 | 96.500 |
| Capital | 27 | 26.561 | 73.651 | 60 | 5.168 | |
| Prima de emisión | - | - | 7.278 | 9.146 | 9.590 | |
| Reservas | - | 31.592 | (1.457) | 2.735 | (141) | |
| Aportaciones Socios | - | - | - | 1.378 | - | |
| Resultados ejercicios anteriores | (2.080) | - | (4.516) | - | - | |
| Resultado ejercicio | - | 5.785 | 2.960 | 2.015 | (164) | |
| Ajustes de valoración | - | - | - | 237 | - | |
| Autocartera | - | - | (2.984) | - | - | |
| Dividendos | - | - | - | - | - | |
| **Fondos propios de la participada** | **(2.053)** | **63.938** | **74.933** | **15.571** | **14.454** | |

| 31.12.2023 (Miles de Euros) | Empresas del Grupo y Asociadas | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Denominación social** | **Residences Touristiques Isly, S.A.** | **Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario** | **Inversa Prime SOCIMI, S.A.** | **VC Plaza de Castilla S.L.** | |
| **Porcentaje de participación** | 100% | 74% | 24% | 100% | Total |
| **Valor neto de la participación en libros** | 27 | 34.049 | 23.509 | 27.685 | 85.269 |
| Capital | 28 | 26.561,4 | 78.353 | 60 | |
| Prima de emisión | - | - | 13.311 | 9.146 | |
| Reservas | - | 30.479,5 | (1.457) | 2.692 | |
| Aportaciones Socios | - | - | - | 1.378 | |
| Resultados ejercicios anteriores | (1.898) | - | (4.821) | - | |
| Resultado ejercicio | (182) | 1.113 | 213 | 1.450 | |
| Ajustes de valoración | - | - | - | 237 | |
| Autocartera | - | - | (739) | - | |
| Dividendos | - | - | - | - | |
| **Fondos propios de la participada** | **(2.052)** | **58.154** | **84.860** | **14.962** | |

Con fecha 31 de enero de 2022, Ibervalles SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de VC Plaza Castilla, S.L. por un importe de 27.685 miles de euros.

La variación en Residences Touristiques Isly, S.A. viene motivada por el tipo de cambio aplicado a cada cierre.

En septiembre 2024 se adquirió el 100% de las participaciones de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. por un importe de 153 miles de euros.

Con posterioridad, Ibervalles aportó a IRG10 Servicios Corporativos, SL un solar ubicado en el polígono de Valdelacasa (Alcobendas), capitalizando en la misma operación derechos de cobro de un préstamo y sus intereses, recibiendo en contrapartida, acciones de esta. Un detalle de la operación es como sigue:

| | Miles de euros |
|---|---|
| Adquisición 100% acciones IRG10 Servicios Corporativos, SL | 153 |
| Terreno Valdelacasa | 4.380 |
| Préstamo IRG10 Servicios Corporativos SL | 8.450 |
| Intereses Préstamo IRG10 Servicios Corporativos SL | 49 |
| | **13.032** |

Posteriormente se aportó el Terreno de Valdelacasa por un importe de 4.380 miles de euros y se capitalizaron préstamos por valor de 8.450 miles de euros y 49 miles de euros de intereses devengados de dichos préstamos, para aumentar el capital social de la sociedad participada.

Créditos a empresas:

| | Saldo a 01.01.2024 | Altas | Bajas/ Deterioro | Miles de euros Saldo a 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| IRG10 Servicios Corporativos SL | - | 8.699 | (8.499) | 200 |
| VC Plaza Castilla Socimi SA | - | 3.078 | - | 3.078 |
| Residences Touristiques Isly, S.A. | - | - | - | - |
| Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario | 1.001 | - | (1.001) | - |
| Otras relacionadas | - | 1 | - | 1 |
| | **1.001** | **11.778** | **(9.500)** | **3.279** |

| | Saldo a 01.01.2023 | Altas | Bajas/ Deterioro | Miles de euros Saldo a 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|
| Residences Touristiques Isly, S.A. | 358 | - | (358) | - |
| Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario | 2.600 | - | (1.600) | 1.001 |
| | **2.958** | **-** | **(1.958)** | **1.001** |

En el mes de julio de 2023 Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario devuelve parte del préstamo a Ibervalles SOCIMI S.A.
En enero 2024, Imotur devolvió el saldo restante del préstamo a Ibervalles SOCIMI, S.A.

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

| Activo | A Valor Razonable con Cambios en el Patrimonio Neto | | Coste | | Coste amortizado | Miles de Euros |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | - | - | 96.500 | 85.269 | - | - |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas | - | - | - | - | 3.279 | - |
| Inversiones Financieras a largo plazo | 4.258 | 4.598 | - | - | 2.608 | 1.611 |
| **Total activos financieros no corrientes** | **4.258** | **4.598** | **96.500** | **85.269** | **5.887** | **1.611** |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas | - | - | - | - | - | 1.024 |
| Inversiones Financieras a corto plazo | - | - | - | - | - | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | - | - | - | - | 2.434 | 714 |
| **Total activos financieros corrientes** | **-** | **-** | **-** | **-** | **2.434** | **1.737** |

En 2024, bajo el epígrafe de créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo formalizado el 15 de junio de 2023 con VC Plaza de Castilla, S.L. por un importe de 3.000 miles de euros, con vencimiento el 15 de junio de 2028. Dicho crédito ha devengado unos intereses financieros de 78 miles de euros, de los cuales 78 miles de euros se encuentran pendiente de cobro en el mismo epígrafe.
En 2024, bajo el epígrafe de créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo formalizado el 25 de septiembre de 2024 con IRG10 Servicios Corporativos, SL por un importe de 200 miles de euros, con vencimiento el 25 de septiembre de 2025. Dicho crédito ha devengado unos intereses financieros de 328 euros, de los cuales 328 euros se encuentran pendiente de cobro en el mismo epígrafe.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

En 2023, bajo el epígrafe créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas se recoge un préstamo a largo plazo a la Sociedad Residences Touristiques Isly, S.A. así como el préstamo a largo plazo con Imotur Fundo Especial de Investimento Imobiliario (préstamo formalizado en febrero de 2020 por un periodo de 4 años y a tipo de interés variable de mercado). En enero 2024, Imotur devolvió el saldo restante del préstamo a Ibervalles SOCIMI, S.A.

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto" del balance recoge a cierre de 2023 el importe de la inversión a valor razonable en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. A cierre del ejercicio 2023 el porcentaje de participación asciende a 2,55% (4.598 miles de euros). Este activo fue liquidado en noviembre 2024 ya que la sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. fue objeto de una OPA por un tercero a 8,61 €/acc.
En este epígrafe se incluye también a 2024 la inversión en acciones de Millenium Hospitality Socimi, S.A. (4.258 miles de euros).

El importe registrado bajo el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo a coste amortizado" del balance recoge a cierre de ambos ejercicios las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, así como 1.786 miles de euros del importe pendiente de cobrar de la venta del edificio de Porto Pi (Mallorca), desglosado en la nota 7, cuyo importe se prevé cobrar en el año 2027 según lo estipulado en el contrato de compraventa

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. A cierre del ejercicio 2024 no existen provisiones por deterioro comercial, al igual que al cierre 2023. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

El epigrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas" recogía créditos a empresas del grupo y asociadas por importe de 1.024 miles de euros en el ejercicio 2023 (Imotur Fundo Especial de Investimento Inmobiliario).

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | A 31 de diciembre de 2024 | A 31 de diciembre de 2023 |
| Caja | 1 | 1 |
| Cuentas corrientes a la vista | 1.611 | 15.202 |
| Pagarés | 11.833 | 9.497 |
| | **13.445** | **24.700** |

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado, y no existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

Las inversiones en pagarés cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

## 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad es de 42.089 miles de euros y está representado por 42.089.313 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el 2023, se realizó una ampliación de capital aprobada en Junta General de Accionistas el 8 de noviembre del 2023 y elevada a público el 15 de diciembre 2023 por un importe de 3.612 miles de euros.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El importe de la prima de emisión correspondiente a la ampliación de capital realizada en 2023 es de 16.388 miles de euros.

En diciembre 2024 se dispuso de 9.816 miles de euros de la prima de emisión para compensar pérdidas de años anteriores.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | A 31 de diciembre de 2024 | A 31 de diciembre de 2023 |
| Capital escriturado | 42.089 | 42.089 |
| Prima de emisión | 148.219 | 158.034 |
| | **190.308** | **200.123** |

c) Autocartera

El detalle del movimiento de las acciones de autocartera es el siguiente:

| Acciones propias | Nº acciones | Euros | Valor Acciones |
|---|---|---|---|
| **Saldo 1 de enero de 2023** | **18.059** | **100** | **6** |
| Adquisiciones | - | - | - |
| Ventas | (6.696) | (39) | 5,79 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2023** | **11.363** | **61** | **5,39** |
| Adquisiciones | 1.730 | 11 | 6,18 |
| Ventas | (3.584) | (23) | 6,29 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2024** | **9.509** | **49** | **5,19** |

## 13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | A 31 de diciembre de 2024 | A 31 de diciembre de 2023 |
| **Otras reservas:** | | |
| Reservas voluntarias | 111 | 9.045 |
| Reserva legal | 1.578 | 1.578 |
| Reserva Responsabilidad Limitada art.40 | - | - |
| **Total reservas** | **1.689** | **10.623** |
| | | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | - | (20.179) |
| Resultados de ejercicios anteriores pendientes de distribución | - | - |
| Resultado del Ejercicio pendiente de distribución | 9.319 | (225) |
| Dividendos decretados / A cuenta | (6.499) | - |
| **Total resultados de ejercicios anteriores** | **2.820** | **(20.404)** |
| **Total reservas y resultados de ejercicios anteriores** | **4.509** | **(9.781)** |

De los resultados pendientes de distribución del ejercicio 2023, la Junta General de Accionistas acordó su distribución a resultados negativos de ejercicios anteriores (ver nota 14).

El 19 de diciembre de 2024 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores contra reservas voluntarias por un importe de 10.588 miles de euros.

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

## 14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| **Base de reparto:** | | |
| Pérdidas y ganancias | 9.319 | (225) |
| | | |
| **Aplicación:** | | |
| Reserva legal | 932 | - |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas | 1.026 | (225) |
| Dividendos / A cuenta | 7.361 | - |
| **Total aplicación de resultados** | **9.319** | **(225)** |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

El 27 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2023 a resultados de ejercicios anteriores (225 miles de euros de pérdidas).

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante aprobó en Junta General de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se pagó efectivamente el 31 de diciembre de 2024.

## 15. PASIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | A 31 de diciembre de 2024 | A 31 de diciembre de 2023 |
| **Pasivos Financieros no corrientes** | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 49.527 | 57.031 |
| - Otros pasivos financieros | 1.850 | 1.901 |
| | **51.377** | **58.932** |
| **Pasivos Financieros corrientes** | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 36.079 | 24.511 |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8) | 2.122 | 9.792 |
| - Otros pasivos financieros | 4 | 4 |
| | **38.205** | **34.307** |

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2024 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 85.606 miles de euros (81.542 miles de euros en 2023).

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

La Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

- Préstamo Hipotecario concedido en 2020 por importe inicial de 29.600 miles de euros con garantía hipotecaria de 4 inmuebles de la Sociedad por importe vivo a 2024 de 11.552 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (23.831 miles de euros en 2023)

- Línea de Crédito de 62.000 miles de euros, otorgada en 2020 como línea de financiación puente para acometer nuevas inversiones con un tipo de interés de mercado. La renovación de la línea es anual con un límite de cuatro prorrogas. A cierre de ejercicio 2024 el saldo dispuesto de la línea asciende a 26.534 miles de euros (21.071 miles de euros en 2023). La cuenta puente crédito de Caixa Bank, vence en diciembre 2025, y se renueva tácitamente por cada año hasta 2028

- Línea de Crédito de 3 millones de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2024 el saldo era de 1.351 miles de euros (no tenía saldo dispuesto a cierre de 2023). Esta línea de crédito se renueva anualmente.

- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Av. de Bruselas 7 concedido en 2019 por importe inicial de 12.000 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2024 de 8.718 miles euros con vencimiento en enero de 2031 (9.498 miles de euros en 2023).

- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Independencia concedido por importe 1.500 miles de y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2024 de 456 miles euros con vencimiento noviembre de 2026 (521 miles de euros en 2023).

- Préstamo Hipotecario asociado al inmueble de Valentin Beato 22 concedido en 2021 por importe 4.000 miles de euros el primer tramo y un segundo tramo condicionado a la reforma del edificio de 900 miles de euros y con saldo vivo a cierre de ejercicio 2024 de 4.635 miles euros con vencimiento octubre de 2036 (4.900 miles de euros en 2023).

- Línea de Crédito de 12.000 miles de euros, otorgada en 2024 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio

2024 el saldo era de 5.264 miles de euros. Esta línea está garantizada con el valor de cotización de 19.512.195 de acciones de Inversa Prime Socimi, S.A., propiedad de la sociedad dominante.

- Préstamo hipotecario por importe inicial de 20.300 (Tramo A) y 6.400 (Tramo B) miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2024, con vencimiento en julio de 2029 para la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506, formalizado en julio de 2022. A 31 de diciembre de 2024 no se ha iniciado su amortización. A cierre de 2023 el saldo ascendía a 21.636 miles de euros.

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calcularán a partir del 1 de enero del 2025 de forma anual.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

b) Periodo medio de pago a proveedores

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

| | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Período medio de pago a proveedores | 24 | 40 |
| Ratio de operaciones pagadas | 24 | 35 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 23 | 69 |

| | Importe (Miles de Euros) | Importe (Miles de Euros) |
|---|---|---|
| Total pagos realizados | 24.887 | 51.521 |
| Total pagos pendientes | 1.341 | 8.402 |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

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:

| Número (unidades) | 2024 |
|---|---|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 2.057 |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores | 82% |

| Volumen (miles de euros) | 2024 |
|---|---|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 17.882 |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores | 68% |

## 16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

| | Miles de Euros | | Porcentaje | |
|---|---|---|---|---|
| Mercado | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Nacional | 8.954 | 8.319 | 100% | 100% |

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| **Ingresos** | | |
| Rentas | 6.489 | 6.447 |
| Repercusión de gastos | 1.998 | 1.622 |
| | **8.486** | **8.069** |
| Prestación de Servicios | 391 | 251 |
| **Total Ingresos** | **8.877** | **8.319** |

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

b) Gastos de personal

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 2.240 | 1.586 |
| Cargas sociales: | | |
| - Otras cargas sociales | 282 | 188 |
| | **2.522** | **1.774** |

A 31 de diciembre de 2024 se devengaron indemnizaciones por importe de 38 miles de euros (0 miles de euros en 2023).

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 ha sido de 20 personas. En el ejercicio 2023 fue de 12 personas.

A partir del 1 de agosto de 2023 la mayor parte del equipo de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. fue traspasado a Ibervalles, donde tienen dedicación exclusiva a ésta.

El número medio de empleados en el ejercicio 2024 y 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

| Categorías | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|
| Directivos | 5 | 5 |
| Titulados superiores | 10 | 5 |
| Administrativos y otros | 5 | 2 |
| | 20 | 12 |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio 2024 del personal de la Sociedad es la siguiente:

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | TOTAL |
| Directivos | 4 | 1 | 5 |
| Titulados superiores | 4 | 6 | 10 |
| Administrativos y otros | 2 | 3 | 5 |
| TOTAL | 10 | 10 | 20 |

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

| | 2023 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | TOTAL |
| Directivos | 4 | 1 | 5 |
| Titulados superiores | 3 | 6 | 9 |
| Administrativos y otros | 2 | 2 | 4 |
| TOTAL | 9 | 9 | 18 |

c) Gastos de explotación

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

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
| Arrendamientos y Cánones | 108 | 169 |
| Reparaciones y Conservaciones | 741 | 745 |
| Servicios profesionales independientes | 1.613 | 1.347 |
| Prima de Seguros | 139 | 111 |
| Servicios bancarios y similares | 60 | 19 |
| Publicidad y propaganda | 218 | 161 |
| Suministros | 433 | 188 |
| Otros servicios | 387 | 393 |
| Tributos | 868 | 649 |
| | 4.566 | 3.781 |

## 17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)

Miles de Euros

| Al 31 de diciembre de 2024 | Cuenta de pérdidas y ganancias | | | Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | **9.319** | **-** | **9.319** | **1.654** | **-** | **1.654** |
| Impuesto de sociedades | 1.088 | - | 1.088 | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - | - | - | - |
| Diferencias temporarias (Nota 17) | - | - | - | - | - | - |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | **10.407** | **-** | **10.407** | **1.654** | **-** | **1.654** |

Miles de Euros

| Al 31 de diciembre de 2023 | Cuenta de pérdidas y ganancias | | | Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total |
| **Saldo ingresos y gastos del ejercicio** | **-** | **(225)** | **(225)** | **-** | **(826)** | **(826)** |
| Impuesto de sociedades | - | - | - | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - | - | - | - |
| Diferencias temporarias (Nota 17) | - | - | - | - | - | - |
| **Base imponible SOCIMI** | **-** | **(225)** | **(225)** | **-** | **(826)** | **(826)** |

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| A 31 de diciembre de 2024 | Base Imponible General | Base Imponible Gravamen Especial | Base Imponible SOCIMI | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Resultado Consolidado antes de Impuestos | 2.876 | 2.304 | 5.228 | 10.407 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | - | - | 1.654 | 1.654 |
| Total ingresos y gastos consolidados | 2.876 | 2.304 | 6.882 | 12.062 |
| Diferencias temporarias | - | - | (1.654) | (1.654) |
| Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant. | (2.013) | - | - | (2.013) |
| Base Imponible | 863 | 2.304 | 5.228 | 8.394 |
| Rentas netas exentas | - | - | - | - |
| Base Imponible ajustada | 863 | 2.304 | 5.228 | 8.394 |
| Tipo de gravamen | 25,0% | 15,0% | 0,0% | - 0 - |
| Impuesto de sociedades corriente | 216 | 346 | - | 561 |
| Diferencias temporarias | - | - | (1.654) | - (1.654) - |
| Tipo de gravamen | 25,0% | 15,0% | 0,0% | - 0 - |
| Impuesto de sociedades diferido | - | - | - | - |
| Impuesto de sociedades | 216 | 346 | - | 561 |

| Miles de Euros<br>A 31 de diciembre de 2024 | |
|---|---|
| IS Ibervalles del ejercicio 2024 | 216 |
| IS Ibervalles Gravamen especial 2024 | 346 |
| **Total Impuesto de Sociedades 2024** | **561** |
| IS Ibervalles Inspección 2007 | 420 |
| IS Ibervalles Ejercicios Anteriores | 107 |
| **Total Gasto IS Ejercicios Anteriores** | **527** |
| **Total Gasto Impuesto Sociedades** | **1.088** |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

Bases imponibles negativas pendientes de compensar correspondientes a períodos previos a la adopción del régimen SOCIMI:

El desglose de las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

| Ejercicio | Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar (Euros) |
|---|---|
| 2008 | 641.457 |
| 2009 | 270.750 |
| 2010 | 4.023.569 |
| 2011 | 894 |
| 2012 | 239 |
| 2013 | 128 |
| 2014 | 2.535 |
| 2016 | 837.872 |
| **Total** | **5.777.444** |

Del importe total de bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2023, 4.950 miles de euros se corresponden con las incorporadas de la sociedad Ibersuán, S.L., que fue absorbida por Ibervalles el 24/10/2017 (fecha de registro de la misma), y notificada a la Administración Tributaria el 20/11/2017.
Con fecha 31/7/2018 Ibervalles presentó la rectificación de la declaración del impuesto de sociedades del ejercicio comprendido entre el 01/12/2016 y el 30/11/2017 con el objeto de incluir en la misma las bases imponibles negativas incorporadas de Ibersuán, las cuales ya están reconocidas por la Administración al cierre de estos estados financieros.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

El 22 febrero 2024, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión por absorción de Ibersuán, S.L., a los efectos de la incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de Ibervalles.

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

- La inscripción registral de la fusión de Ibersuán, S.L. con Ibervalles está suficientemente acreditada.
- La resolución no contempla el derecho de Ibervalles a que se compruebe por el órgano competente de la AEAT, por el procedimiento de inspección o gestión que proceda, si Ibervalles pudo acogerse al régimen fiscal especial de fusiones y adquisiciones.

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | A 31 de diciembre de 2024 | A 31 de diciembre de 2023 |
| **Derechos de cobro** | | |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 254 | 638 |
| Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos | 17 | 17 |
| Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta | - | 70 |
| Hacienda Pública, extranjera pagos a cuenta | - | 11 |
| | **271** | **735** |
| **Obligaciones de pago** | | |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas | 1.823 | 108 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 156 | - |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 28 | 25 |
| | **2.007** | **133** |

## 18. RESULTADO FINANCIERO

Ingreso y Gastos financieros

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
| **INGRESOS FINANCIEROS** | **3.416** | **1.794** |
| Intereses devengados | 1.036 | 673 |
| Otros Ingresos | 2.380 | 1.121 |
| **GASTOS FINANCIEROS** | | |
| Intereses de préstamos | (4.321) | (2.832) |
| **DETERIORO Y ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS** | (61) | (358) |
| | **(966)** | **(1.396)** |

Los ingresos financieros devengados a cierre del 2024 se corresponden principalmente a los derivados del dividendo cobrado de la filial al 100% VC Plaza Castilla S.L. (1.450 miles de euros), dividendos recibidos de la sociedad Inversa Prime Socimi, SA por 670 miles de euros, ingresos derivados de inversiones en depósitos y pagarés (707 miles de euros) e ingresos derivados de la venta de las acciones de Árima Real Estate Socimi, SA por 387 miles de euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2023 se deterioró el saldo restante del préstamo otorgado a Residences Touristiques Isly, S.A. por un valor de 358 miles de euros. En el ejercicio 2022 no hubo pérdidas por este concepto. En 2024 se deterioró la totalidad del saldo de la cuenta por cobrar a Royal Class SA por 61 miles de euros.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

## 19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, distintos a los señalados en la nota 17 de la memoria.

Avales

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene contratados avales frente a terceros por importe de 887 miles de euros con entidades financieras de prestigio (389 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## 20. COMPROMISOS

La Sociedad no tiene ningún compromiso adicional a los ya mencionados en esta memoria.

## 21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2024 y 2023 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 311 miles de euros y 230 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, los cargos de Presidente y Consejeros Ejecutivos han sido remunerados en el ejercicio 2024 y 2023 con un importe total de 200 miles de euros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 ni el 31 de diciembre de 2023, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares constituidos por la Sociedad.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A fecha de cierre de ejercicio 2024 y 2023 los miembros del Consejo de Administración no tienen concedidos anticipos o créditos.

Situación de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el periodo los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en condiciones de mercado.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| | 2024 (12 meses) | | 2023 (12 meses) | |
|---|---|---|---|---|
| **Partes Vinculadas (Miles de Euros)** | **Ingresos** | **Gastos** | **Ingresos** | **Gastos** |
| Corporación Oudaloi, S.L. | 0 | 97 | 3 | 63 |
| Dehesa Cándalo S.L. | 5 | | - | 37 |
| Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L. | 16 | 98 | 1 | - |
| Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L. | 1 | 7 | 3 | 14 |
| Finca La Rinconada, S.L. | 2 | 21 | 0 | 26 |
| Irg10 Servicios Corporativos, S.L. | 6.071 | | 185 | 625 |
| Norforest, S.L. | 42 | 3 | 32 | - |
| Bosques y Corretaje | 1 | | | |
| Simancas 120, C.B. | | | 1 | - |
| Win Soto, S.L. | | | - | - |
| Inversa Prime Socimi S.A. | 153 | | 83 | - |
| **Total** | **6.292** | **226** | **308** | **765** |

Los saldos a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 con partes vinculadas son los siguientes:

| Saldos de Activo con Partes Vinculadas (Miles de Euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Créditos a largo plazo** | **3.278** | **-** |
| VC Plaza de Castilla, S.L. | 3.078 | - |
| IRG10 Servicios Corporativos, S.L. | 200 | - |
| **Créditos a corto plazo** | **-** | **1.000** |
| Fundo Imobiliario IMOTUR (Nota 9) | - | 1.000 |
| **Clientes y Deudores** | **1.271** | **21** |
| IRG10 Servicios Corporativos, S.L. | 1.253 | 14 |
| Corporación Oudaloi, S.L. | - | 1 |
| Atramir 69 | - | 1 |
| Inversa Prime Socimi, S.A. | 13 | - |
| Simancas 120 C.B | - | 5 |
| Dehesa Cándalo, S.L. | 5 | - |
| **Créditos a c/p e intereses** | **-** | **17** |
| Intereses créditos Fundo Imobiliario IMOTUR | - | 17 |

| Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas (Miles de Euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Proveedores y Acreedores** | **21** | **16** |
| Equipamiento e instalaciones industriales, S.L. | 7 | - |
| Finca La Rinconada, S.L. | 2 | 5 |
| Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L. | 3 | 11 |
| IRG10 Servicios Corporativos, S.L. | 9 | - |
| **Deudas a c/p e intereses** | - | - |

## 23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 36 miles de euros y por otros servicios de verificación ascendieron a 9 miles de euros en 2024 (35 miles de euros y 9 miles de euros en 2023).

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

## 24. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013 y la Ley 11/2021, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Véase apartado siguiente

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

La Sociedad ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas procedentes de dichos ejercicios son las siguientes:

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| | 31.12.23 | Resultado del Ejercicio | Distribución del Resultado del ejercicio | Ingresos y Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto | Compensación Pérdidas Años Anteriores | Movimientos contra Prima de Emisión | Dividendos | 31.12.24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Reservas Voluntarias anteriores al régimen Socimi | 10.589 | - | | - | (10.589) | - | - | - |
| Resultados negativos anteriores al régimen Socimi | (2.233) | - | 1.431 | - | 802 | - | - | - |
| Reserva legal anterior al régimen Socimi | 1.578 | - | | - | - | - | - | 1.578 |
| Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (régimen general) | 2.770 | - | - | - | - | - | - | 2.770 |
| **Total a régimen general** | **12.704** | - | **1.431** | - | **(9.787)** | - | - | **4.348** |
| Resultados negativos régimen Socimi | (20.717) | - | (1.656) | - | 9.787 | 9.816 | - | (2.770) |
| Reserva legal régimen Socimi | - | - | | - | - | - | - | - |
| Reservas Voluntarias posteriores al régimen Socimi (tipo reducido 0%) | (1.543) | - | - | 1.654 | - | - | - | 111 |
| **TOTAL RESERVAS** | **(9.555)** | - | **(225)** | **1.654** | - | **9.816** | - | **1.689** |
| Resultado del Ejercicio (régimen general) | 1.431 | 2.876 | (1.431) | - | - | - | (1.174) | 1.701 |
| Resultado del Ejercicio (tipo reducido 0%) | (1.656) | 6.443 | 1.656 | - | - | - | (5.325) | 1.118 |
| **TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(225)** | **9.319** | **225** | - | - | - | **(6.499)** | **2.820** |

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% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no había generado resultado neto positivo en ninguno de los ejercicios en los que le ha resultado aplicable el régimen SOCIMI, hasta 2023, siendo este ejercicio 2024, el primero post SOCIMI en el que se han generado resultados positivos. La Sociedad ha repartido dividendos a cuenta de los resultados de 2024 por importe de 6.499 miles de euros. La diferenciación de la parte de la distribución de dividendos que proceden de rentas sujetas a cada uno de los tipos se desglosa en el apartado anterior.

d) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) anterior.

El 19 de diciembre de 2024 la Sociedad aprobó en Junta General Extraordinaria de Accionistas, el pago de dividendos a cuenta del resultado de 2024, por un importe de 6.499 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 31 de diciembre de 2024.

e) Fecha de adquisición de los inmuebles de la sociedad, destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

| | Inmueble | Localización | Tipo de inmueble | Fecha de adquisición |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Locales Francisco Suarez | Calle Francisco Suarez 2, Valladolid | Oficinas | ene-94 |
| 2 | Local Independencia | Calle Independencia 5-7, Valladolid | Local Comercial | ene-94 |
| 3 | Edificio Duero | Calle Basauri 6 - Madrid | Oficinas | oct-01 |
| 4 | Edificio AB7 | Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid | Oficinas | dic-18 |
| 5 | Edificio Fuencarral | Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid | Oficinas | ene-08 |
| 6 | Edificio Reina Constanza | Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca | Oficinas | jun-96 |
| 7 | Piso Padre Damián | Calle Padre Damián 41, Madrid | Vivienda | abr-04 |
| 8 | Edificio VB22 | Calle Valentín Beato 22, Madrid | Oficinas | sep-21 |
| 9 | Edificio Alcalá 506 | Calle Alcalá 506, Madrid | Oficinas | may-22 |
| 10 | Edificio Josefa Valcarcel 24 | Calle Josefa Valcarcel 24, Madrid | Oficinas | may-22 |
| 11 | Edificio Ulises 16-18 | Calle Ulises 16-18, Madrid | Oficinas | dic-22 |
| 12 | Edificio General Perón 27 | Calle General Perón 27, Madrid | Oficinas | nov-23 |

El 9 de abril de 2024 fue vendido a una entidad no vinculada el edificio Reina Constanza (Porto Pi 8).

El edificio Duero ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, fue vendido a una entidad no vinculada el 15 de septiembre de 2023.

En noviembre de 2023 el Grupo adquirió un edificio en General Perón 27 de Madrid.

En noviembre 2024 se aportó el terreno de Valdelacasa a la sociedad participada IRG10 Servicios Corporativos, S.L.

f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
La fecha de adquisición de las participaciones en capital a las que se refiere el apartado 1b del artículo 2, se desglosan en el Anexo 1 de estas Cuentas Anuales.

A continuación, se desglosa la fecha de adquisición del 100% de las participaciones en capital correspondientes al apartado 1c del artículo 2:

- VC Plaza Castilla, S.L.: 31 de enero de 2022
- IRG10 Servicios Corporativos, S.L.: 13 de septiembre de 2024

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

Los activos inmobiliarios que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla del capítulo 5 anterior.

A cierre del ejercicio 2024 Ibervalles SOCIMI cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

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.

El movimiento de las reservas se desglosa en el apartado 2 de esta nota.
No se han dispuesto en el período impositivo reservas procedentes de ejercicios en los que ha sido aplicable el régimen especial que no sea para su distribución o compensación de pérdidas.

## 25. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## 26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

## 27. HECHOS POSTERIORES

Los Administradores del Grupo consideran que no han ocurrido eventos posteriores a la fecha de cierre de estas cuentas anuales consolidadas que puedan tener un impacto relevante en las mismas.

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

## ANEXO 1:
## Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre (Ley SOCIMI)

| Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hasta 31 de Diciembre 2021 | Nº de títulos | Ejercicio 2022 | Nº de títulos | Ejercicio 2023 | Nº de títulos | Ejercicio 2024 | Nº de títulos |
| 16/07/2020 | 2.000 | 03/01/2022 | 700 | 29/08/2023 | 50.000 | 17/01/2024 | 24.412 |
| 06/08/2020 | 1.000 | 04/01/2022 | 12.000 | 11/04/2023 | 50.000 | 22/01/2024 | 25.588 |
| 17/09/2020 | 4.465 | 05/01/2022 | 7.000 | 12/04/2023 | 46.000 | 24/01/2024 | 750 |
| 18/09/2020 | 4.386 | 06/01/2022 | 7.000 | 19/04/2023 | 5.000 | 25/01/2024 | 23.381 |
| 22/09/2020 | 30.399 | 07/01/2022 | 16.553 | 21/04/2023 | 5.000 | 26/01/2024 | 869 |
| 25/09/2020 | 12.735 | 10/01/2022 | 6.747 | 24/04/2023 | 16.000 | 08/02/2024 | 1.000 |
| 28/09/2020 | 4.465 | 18/01/2022 | 29.000 | 24/04/2023 | 2.000 | 09/02/2024 | 25.000 |
| 29/09/2020 | 4.386 | 20/01/2022 | 100.000 | 12/05/2023 | 4.000 | 22/03/2024 | 48.336 |
| 16/10/2020 | 4.390 | 20/01/2022 | 50.000 | 16/05/2023 | 5.000 | 22/03/2024 | 500 |
| 27/10/2020 | 4.390 | 21/01/2022 | 100.000 | 19/05/2023 | 1.000 | 17/04/2024 | 5.000 |
| 29/10/2020 | 7.754.418 | 24/01/2022 | 11.739 | 01/06/2023 | 2.000 | 19/04/2024 | 6.800 |
| 29/10/2020 | 1.750 | 25/01/2022 | 500 | 05/06/2023 | 3.000 | 19/04/2024 | 55.000 |
| 23/11/2020 | 100.000 | 31/01/2022 | 3.000 | 13/06/2023 | 50.000 | 19/04/2024 | 7.145 |
| 30/11/2020 | 200 | 02/02/2022 | 500 | 14/06/2023 | 8.750 | 19/04/2024 | 500 |
| 01/12/2020 | 1.000 | 02/02/2022 | 250 | 16/06/2023 | 10.185 | 25/04/2024 | 500 |
| 15/12/2020 | 1.200 | 04/02/2022 | 300 | 19/06/2023 | 6.065 | 25/04/2024 | 212.898 |
| 16/12/2020 | 200 | 07/02/2022 | 62.000 | 23/06/2023 | 2.000 | 16/05/2024 | 5.000 |
| 17/12/2020 | 1.000 | 08/02/2022 | 63.200 | 26/06/2023 | 10.500 | 16/05/2024 | 1.550 |
| 12/02/2021 | 200 | 11/02/2022 | 1.000 | 27/06/2023 | 1.500 | 16/05/2024 | 5.000 |
| 25/02/2021 | 308.549 | 15/02/2022 | 6.000 | 04/07/2023 | 20.000 | 16/05/2024 | 15.150 |
| 10/03/2021 | 15.535 | 16/02/2022 | 300 | 05/07/2023 | 10.000 | 16/05/2024 | 5.000 |
| 12/04/2021 | 4.386 | 18/03/2022 | 20.000 | 05/07/2023 | 1.000 | 16/05/2024 | 48.960 |
| 28/04/2021 | 69.852 | 21/03/2022 | 483 | 10/07/2023 | 1.500 | 16/05/2024 | 5.000 |
| 30/04/2021 | 14.019 | 21/03/2022 | 10.517 | 11/07/2023 | 1.500 | 29/05/2024 | 5.100 |
| 08/06/2021 | 64.599 | 22/03/2022 | 700 | 11/07/2023 | 2.000 | 03/06/2024 | 10.000 |
| 28/06/2021 | 39.256 | 22/03/2022 | 100 | 11/07/2023 | 2.000 | 03/06/2024 | 11.400 |
| 02/07/2021 | 25.000 | 23/03/2022 | 500 | 17/07/2023 | 3.000 | 04/06/2024 | 5.989 |
| 05/07/2021 | 92.431 | 24/03/2022 | 5.000 | 28/07/2023 | 804 | 05/06/2024 | 14.480 |
| 06/07/2021 | 220.000 | 28/03/2022 | 5.000 | 31/07/2023 | 13.293 | 06/06/2024 | 30.000 |
| 07/07/2021 | 789 | 28/03/2022 | 10.000 | 01/08/2023 | 1.600 | 06/06/2024 | 8.000 |
| 07/07/2021 | 3.000 | 30/03/2022 | 15.697 | 08/08/2023 | 2.800 | 07/06/2024 | 12.000 |
| 07/07/2021 | 6.884.800 | 06/04/2022 | 10.000 | 11/08/2023 | 16.000 | 11/06/2024 | 14.850 |
| 09/07/2021 | 47.800 | 11/04/2022 | 10.000 | 17/08/2023 | 15.503 | 13/06/2024 | 23.800 |
| 09/07/2021 | 150 | 13/04/2022 | 35.810 | 09/10/2023 | 368 | 14/06/2024 | 5.250 |
| 12/07/2021 | 32.760 | 14/04/2022 | 16.810 | 10/10/2023 | 35.600 | 17/06/2024 | 12.500 |
| 14/07/2021 | 33.312 | 21/04/2022 | 5.000 | 13/10/2023 | 25 | 18/06/2024 | 8.131 |
| 19/07/2021 | 14.646 | 26/04/2022 | 10.000 | 16/10/2023 | 14.007 | 18/06/2024 | 8.450 |
| 19/07/2021 | 18.338 | 27/04/2022 | 10.000 | 19/10/2023 | 7.000 | 25/06/2024 | 8.514 |
| 20/07/2021 | 20.354 | 28/04/2022 | 10.000 | 24/10/2023 | 20.000 | 25/06/2024 | 20.394 |
| 21/07/2021 | 100.000 | 29/04/2022 | 242 | 25/10/2023 | 67.000 | 01/07/2024 | 19.000 |
| 22/07/2021 | 40.000 | 02/05/2022 | 1.000 | 07/11/2023 | 35.779 | 03/07/2024 | 1.000 |
| 23/07/2021 | 774 | 03/05/2022 | 9.758 | 07/11/2023 | 50.000 | 05/07/2024 | 3.018 |
| 23/07/2021 | 10.000 | 04/05/2022 | 38.942 | 13/11/2023 | 4.000 | 08/07/2024 | 17.000 |
| 26/07/2021 | 27.066 | 05/05/2022 | 1.058 | 14/11/2023 | 10.221 | 09/07/2024 | 4.982 |
| 27/07/2021 | 5.836 | 17/06/2022 | 99.734 | 14/11/2023 | 20.000 | 11/07/2024 | 20.000 |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| Fechas de adquisición participación Inversa Prime SOCIMI, S.A. (antiguo Almagro Capital Socimi, S.A.) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hasta 31 de Diciembre 2021 | Nº de títulos | Ejercicio 2022 | Nº de títulos | Ejercicio 2023 | Nº de títulos | Ejercicio 2024 | Nº de títulos |
| 27/07/2021 | 80.000 | 20/06/2022 | 1.500 | 22/11/2023 | 7.600 | 18/07/2024 | 1.617 |
| 28/07/2021 | 20.000 | 21/06/2022 | 20.000 | 23/11/2023 | 42.400 | | |
| 28/07/2021 | 1.000 | 22/06/2022 | 1.500 | 24/11/2023 | 82.580 | | |
| 29/07/2021 | 92.940 | 23/06/2022 | 500 | | | | |
| 30/07/2021 | 59.960 | 29/06/2022 | 50.000 | | | | |
| 02/08/2021 | 10.000 | 05/07/2022 | 20.000 | | | | |
| 03/08/2021 | 11.000 | 07/07/2022 | 20.000 | | | | |
| 04/08/2021 | 12.000 | 13/07/2022 | 2.556 | | | | |
| 04/08/2021 | 400 | 14/07/2022 | 1.100 | | | | |
| 05/08/2021 | 18.764 | 15/07/2022 | 500 | | | | |
| 06/08/2021 | 2.500 | 18/07/2022 | 7.285 | | | | |
| 06/08/2021 | 9.064 | 18/07/2022 | 844 | | | | |
| 09/08/2021 | 829 | 19/07/2022 | 2.715 | | | | |
| 12/08/2021 | 1.029 | 22/07/2022 | 985 | | | | |
| 17/08/2021 | 1.000 | 25/07/2022 | 9.015 | | | | |
| 18/08/2021 | 800 | 03/08/2022 | 3.781 | | | | |
| 19/08/2021 | 5.000 | 08/08/2022 | 1.300 | | | | |
| 20/08/2021 | 2.700 | 29/09/2022 | 1.800 | | | | |
| 24/08/2021 | 8.588 | 29/09/2022 | 24.269 | | | | |
| 25/08/2021 | 3.554 | 30/09/2022 | 7.400 | | | | |
| 30/08/2021 | 3.666 | 05/10/2022 | 500 | | | | |
| 31/08/2021 | 1.000 | 11/10/2022 | 500 | | | | |
| 01/09/2021 | 10.530 | 13/10/2022 | 5.000 | | | | |
| 02/09/2021 | 9.804 | 14/10/2022 | 100.000 | | | | |
| 03/09/2021 | 15.000 | 14/10/2022 | 387.062 | | | | |
| 14/09/2021 | 28.000 | 14/10/2022 | 10.000 | | | | |
| 15/09/2021 | 15.200 | 14/10/2022 | 300.000 | | | | |
| 16/09/2021 | 6.800 | 26/10/2022 | 600 | | | | |
| 18/10/2021 | 5.600 | 28/10/2022 | 500 | | | | |
| 21/10/2021 | 52.600 | 31/10/2022 | 1.500 | | | | |
| 02/11/2021 | 21.468 | 02/11/2022 | 1.000 | | | | |
| 04/11/2021 | 20.000 | 02/11/2022 | 200 | | | | |
| 16/11/2021 | 5.224 | 03/11/2022 | 1.000 | | | | |
| 17/11/2021 | 28.000 | 21/11/2022 | 10.000 | | | | |
| 18/11/2021 | 11.000 | 21/11/2022 | 10.000 | | | | |
| 19/11/2021 | 5.776 | 21/11/2022 | 3.375 | | | | |
| 06/12/2021 | 27.637 | 25/11/2022 | 16.625 | | | | |
| 10/12/2021 | 40.000 | 29/11/2022 | 10.000 | | | | |
| 15/12/2021 | 1.000 | 06/12/2022 | 972 | | | | |
| 20/12/2021 | 50.000 | 15/12/2022 | 9.028 | | | | |
| 23/12/2021 | 2.030 | 22/12/2022 | 7.000 | | | | |
| 27/12/2021 | 47.970 | | | | | | |
| 28/12/2021 | 4.860 | | | | | | |
| 28/12/2021 | 10.000 | | | | | | |
| 30/12/2021 | 49.950 | | | | | | |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hasta 31 de Diciembre 2021 | Nº de títulos | Ejercicio 2022 | Nº de títulos | Ejercicio 2023 | Nº de títulos | Ejercicio 2024 | Nº de títulos |
| 01/04/2020 | 3.000 | 25/02/2022 | 1.753 | 06/01/2023 | 9.403 | 29/01/2024 | 4.949 |
| 01/04/2020 | 263 | 02/03/2022 | 668 | 09/01/2023 | 597 | 31/01/2024 | 4.381 |
| 01/04/2020 | 2.000 | 04/03/2022 | 37 | 13/01/2023 | 35 | 02/02/2024 | 308 |
| 01/04/2020 | 2.000 | 18/08/2022 | 10.000 | 16/01/2023 | 25 | 05/02/2024 | 100 |
| 02/04/2020 | 286 | 12/09/2022 | 3 | 25/01/2023 | 9.940 | 08/02/2024 | 262 |
| 02/04/2020 | 2.000 | 15/09/2022 | 10 | | | 16/02/2024 | 3.817 |
| 02/04/2020 | 4.000 | 19/09/2022 | 9.987 | | | 16/02/2024 | 16.131 |
| 02/04/2020 | 1.500 | 27/12/2022 | 9.545 | | | 28/02/2024 | 2 |
| 03/04/2020 | 11.812 | 28/12/2022 | 10.455 | | | 28/02/2024 | 5.000 |
| 03/04/2020 | 2.000 | | | | | 28/02/2024 | 1000 |
| 03/04/2020 | 2.000 | | | | | 28/02/2024 | 5411 |
| 03/04/2020 | 14.782 | | | | | 29/02/2024 | 13543 |
| 03/04/2020 | 19 | | | | | 01/03/2024 | 44 |
| 06/04/2020 | 155 | | | | | 13/03/2024 | 5000 |
| 06/04/2020 | 3.000 | | | | | 13/03/2024 | 1721 |
| 06/04/2020 | 3.000 | | | | | 14/03/2024 | 4579 |
| 09/04/2020 | 8.000 | | | | | 14/03/2024 | 1200 |
| 09/04/2020 | 2.000 | | | | | 14/03/2024 | 1009 |
| 14/05/2020 | 80.000 | | | | | 14/03/2024 | 2500 |
| 20/05/2020 | 1.826 | | | | | 15/03/2024 | 800 |
| 21/05/2020 | 574 | | | | | 18/03/2024 | 8142 |
| 23/06/2020 | 564 | | | | | 19/03/2024 | 49 |
| 25/06/2020 | 7.840 | | | | | 20/03/2024 | 4798 |
| 25/06/2020 | 1.400 | | | | | 22/03/2024 | 5202 |
| 26/06/2020 | 1.332 | | | | | 25/03/2024 | 10000 |
| 30/06/2020 | 50.000 | | | | | 19/04/2024 | 6009 |
| 30/06/2020 | 80 | | | | | 26/04/2024 | 5813 |
| 07/07/2020 | 770 | | | | | 26/04/2024 | 10000 |
| 07/07/2020 | 1.800 | | | | | 29/04/2024 | 102 |
| 07/07/2020 | 105 | | | | | 30/04/2024 | 775 |
| 08/07/2020 | 46 | | | | | 02/05/2024 | 3310 |
| 13/07/2020 | 10.000 | | | | | 14/05/2024 | 6 |
| 14/07/2020 | 8.541 | | | | | | |
| 16/07/2020 | 6.000 | | | | | | |
| 20/07/2020 | 144 | | | | | | |
| 20/07/2020 | 5.000 | | | | | | |
| 21/07/2020 | 8.000 | | | | | | |
| 21/07/2020 | 1.612 | | | | | | |
| 22/07/2020 | 3.772 | | | | | | |
| 22/07/2020 | 10.000 | | | | | | |
| 23/07/2020 | 138 | | | | | | |
| 27/07/2020 | 3.000 | | | | | | |
| 31/07/2020 | 21 | | | | | | |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hasta 31 de Diciembre 2021 | Nº de títulos | Ejercicio 2022 | Nº de títulos | Ejercicio 2023 | Nº de títulos | Ejercicio 2024 | Nº de títulos |
| 04/08/2020 | 5 | | | | | | |
| 06/08/2020 | 2.995 | | | | | | |
| 06/08/2020 | 3.000 | | | | | | |
| 06/08/2020 | 5.000 | | | | | | |
| 07/08/2020 | 2.852 | | | | | | |
| 07/08/2020 | 17.976 | | | | | | |
| 10/08/2020 | 786 | | | | | | |
| 07/09/2020 | 1.900 | | | | | | |
| 11/09/2020 | 19 | | | | | | |
| 14/09/2020 | 81 | | | | | | |
| 15/09/2020 | 200 | | | | | | |
| 16/09/2020 | 1.000 | | | | | | |
| 24/09/2020 | 183.317 | | | | | | |
| 29/09/2020 | 82 | | | | | | |
| 29/09/2020 | 55.741 | | | | | | |
| 30/09/2020 | 183 | | | | | | |
| 01/10/2020 | 434 | | | | | | |
| 01/10/2020 | 13.300 | | | | | | |
| 02/10/2020 | 316 | | | | | | |
| 02/10/2020 | 3.193 | | | | | | |
| 05/10/2020 | 5.124 | | | | | | |
| 05/10/2020 | 1.003 | | | | | | |
| 07/10/2020 | 4.854 | | | | | | |
| 09/10/2020 | 44 | | | | | | |
| 12/10/2020 | 789 | | | | | | |
| 13/10/2020 | 12 | | | | | | |
| 14/10/2020 | 39.813 | | | | | | |
| 27/10/2020 | 9.537 | | | | | | |
| 28/10/2020 | 532 | | | | | | |
| 28/10/2020 | 3.000 | | | | | | |
| 28/10/2020 | 3.000 | | | | | | |
| 29/10/2020 | 2.468 | | | | | | |
| 29/10/2020 | 3.000 | | | | | | |
| 02/11/2020 | 948 | | | | | | |
| 11/11/2020 | 2.000 | | | | | | |
| 11/11/2020 | 2.000 | | | | | | |
| 11/11/2020 | 1.052 | | | | | | |
| 09/12/2020 | 1.408 | | | | | | |
| 09/12/2020 | 814 | | | | | | |
| 09/12/2020 | 3.500 | | | | | | |
| 10/12/2020 | 4.278 | | | | | | |
| 11/12/2020 | 61 | | | | | | |
| 04/01/2021 | 2.959 | | | | | | |
| 06/01/2021 | 4.900 | | | | | | |
| 07/01/2021 | 6.707 | | | | | | |
| 08/01/2021 | 923 | | | | | | |
| 11/01/2021 | 87 | | | | | | |

**IBERVALLES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresada en miles euros)**

| Fechas de adquisición participación Millenium Hospitality SOCIMI, S.A. | | | |
|---|---|---|---|
| Ejercicio 2024 | Nº de titulos | Ejercicio 2024 | Nº de titulos |
| 17/05/2024 | 1.474 | 30/10/2024 | 45.000 |
| 17/05/2024 | 15000 | 30/10/2024 | 15.000 |
| 20/05/2024 | 10.000 | 30/10/2024 | 15.000 |
| 20/05/2024 | 10.000 | 31/10/2024 | 62.060 |
| 20/05/2024 | 18000 | 31/10/2024 | 165.000 |
| 21/05/2024 | 55.974 | 01/11/2024 | 50.000 |
| 21/05/2024 | 20.526 | 01/11/2024 | 49.801 |
| 19/06/2024 | 94.590 | 04/11/2024 | 41.050 |
| 28/06/2024 | 26.738 | 05/11/2024 | 12.000 |
| 01/07/2024 | 18.913 | 05/11/2024 | 40.000 |
| 03/07/2024 | 25.000 | 05/11/2024 | 23.885 |
| 03/07/2024 | 33.150 | 05/11/2024 | 14.000 |
| 04/07/2024 | 2099 | 05/11/2024 | 40.000 |
| 05/07/2024 | 15000 | 05/11/2024 | 20.000 |
| 11/07/2024 | 11.036 | 06/11/2024 | 50.000 |
| 15/07/2024 | 25.000 | 06/11/2024 | 23.101 |
| 23/07/2024 | 5.000 | 06/11/2024 | 100.000 |
| 24/07/2024 | 50.000 | 11/11/2024 | 1.925 |
| 26/07/2024 | 25.000 | 11/11/2024 | 40.000 |
| 21/08/2024 | 30.000 | 11/11/2024 | 30.000 |
| 22/08/2024 | 20000 | 12/11/2024 | 2.860 |
| 28/10/2024 | 15000 | 13/11/2024 | 44.000 |
| 29/10/2024 | 10.000 | 14/11/2024 | 11 |
| 29/10/2024 | 13.000 | 14/11/2024 | 50.000 |
| 29/10/2024 | 10.000 | 10/12/2024 | 6.652 |
| 29/10/2024 | 10.000 | 13/12/2024 | 2.035 |
| 30/10/2024 | 40.000 | | |

# Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2024

## 1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

La situación del mercado de oficinas en Madrid, ciudad donde se ubican la mayoría de los inmuebles de la sociedad, al cierre del año 2024 es como sigue:

Superficie alquilada: De acuerdo con la consultora inmobiliaria CBRE, el mercado de oficinas en Madrid cerró el año 2024 con 523.000 m2 alquilados, lo que supone un aumento de 34% respecto al año anterior

Volumen de operaciones: En 2024 se llevaron a cabo operaciones por valor de unos 1.500M€, lo que supuso un aumento de un 25% respecto al año anterior.

Disponibilidad: Disminuyó a un 11,02% a finales del año 24. La brecha entre los mercados centrales y periféricos continúa abriéndose, especialmente en el CBD, donde las tasas de disponibilidad son significativamente más bajas

Renta prime: 42,25€/m2/hab (+5% respecto a 2023), en niveles no vistos desde la crisis subprime. En las afueras la situación es muy diferente, con áreas en las que hay disminución de rentas (A-6) y otras que se mantienen o crecen muy poco significativamente.

Evolución por áreas: Las áreas centrales tuvieron un mejor comportamiento que la periferia, mostrando robustez en las contrataciones, disponibilidad y niveles de renta frente a las periféricas

Yields: continúan la tendencia al alza iniciada en años anteriores debido al incremento del coste de la deuda, manteniéndose la incertidumbre acerca de si una previsible disminución del coste de la deuda comprimirá dichas yields y, de ser así, cuándo tendrá lugar. Dicha incertidumbre impacta en el número de transacciones llevadas a cabo. La prime yield del área central de negocios se situó en un 4,85% (+0,10% vs 2023)

## 2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

La Sociedad ha incrementado un 6,7% sus ingresos por arrendamientos, hasta 8.877 miles de euros, así como su EBITDA un 357%, hasta 14.172 miles de euros Dicha mejora se debe, principalmente, al resultado de la venta del edificio Reina Constanza ubicado en la calle Porto Pi 8 de Palma de Mallorca.

Durante el mes de noviembre de 2023 se hizo efectiva la compra del inmueble de oficinas ubicado en la calle General Perón 27 de Madrid. En el mes de julio de 2023 se enajenó el inmueble de oficinas ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, así como unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Palencia.

En mayo de 2022 se adquirieron dos inmuebles de oficinas ubicados en la calle Josefa Valcárcel 24 y la calle Alcalá 506 de Madrid, así como un inmueble Adquisición de un inmueble de oficinas ubicado en la calle Ulises 16-18 de Madrid. En los dos primeros se iniciaron sendos proyectos de reforma integral en el

segundo semestre de 2022, ambos proyectos de reforma han sido culminados en 2024.

## 3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Durante el año 2024 se han puesto en explotación, tras dos años de reforma integral, los inmuebles ubicados en la calle Alcalá 506 y Josefa Valcarcel 24. Su impacto en la generación de caja de la sociedad no será relevante hasta el año de 2025. El edificio de Alcalá 506 se encuentra alquilado desde junio 2024. En el caso del edificio Josefa Valcárcel 24, se estima que su comercialización finalizará durante el segundo semestre 2025, y que los contratos tendrán los periodos de carencia habituales en el mercado.

## 4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

La Sociedad continúa reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico.

## 5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Dirección del Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2023 se ha realizó una ampliación de capital con prima de emisión por importe total de 20.000 miles de euros con el objetivo a acometer nuevas inversiones inmobiliarias.

En 20 de diciembre de 2024, la Sociedad contrató con una entidad financiera una línea de crédito con un límite de crédito equivalente al valor de las 19.512.195 acciones de Inversa Prime SOCIMI, S.A. propiedad de la sociedad, que son garantía de dicha línea. El límite de crédito disponible de esta línea al 31 de diciembre de 2024 eran 6.737 miles de euros.

En la renovación de la línea de crédito firmada en 2024, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas, con la intención de hipotecar el inmueble de General Perón 27 una vez que se inicie la remodelación del mismo.

## 6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, Ibervalles SOCIMI S.A. tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- 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, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.
La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad disponía de préstamos con garantía hipotecaria a tipo variable Euribor 3M/6M/1AÑO + 1,00%-1, 60 % (Nota 8 y Nota 15).

A 31 de diciembre de 2024 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 85.606 miles de euros (81.542 miles de euros en 2023).

- Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.
Aunque la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

- Supervisa la incorporación de inquilinos a inmuebles, que deben aportar avales y/o garantías suficientes para su contratación, requiriendo la aprobación por la Comisión Ejecutiva cuando el riesgo es significativo (por importe y/o garantías aportadas).
- Negocia con carácter preferente los cobros mediante débito directo

- Monitoriza mediante su sistema financiero la antigüedad de la deuda de clientes
- Coloca las puntas de tesorería en instrumentos de deuda a corto plazo cuyos emisores tengan un rating superior a BB o similar, requiriendo aprobación de la Comisión Ejecutiva colocaciones con un rating inferior.

- Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La compañía gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con una línea con un límite de 3 millones de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente para adquisición de inmuebles con límite de 62 millones de euros.

La compañía modeliza de forma mensual proyecciones financieras de sus estados financieros con el objeto de simular cambios en distintas variables de mercado y financieras que permitan anticipar la gestión los riesgos asociados a sus variaciones.

A 31 de diciembre de 2024, la sociedad cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

## 7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la compañía se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la compañía no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

## 8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2024 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

## 9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de autocartera es el siguiente:

| Acciones propias | Nº acciones | Euros | Valor Acciones |
|---|---|---|---|
| **Saldo 1 de enero de 2023** | **18.059** | **100** | **6** |
| Adquisiciones | - | - | - |
| Ventas | (6.696) | (39) | 5,79 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2023** | **11.363** | **61** | **5,39** |
| Adquisiciones | 1.730 | 11 | 6,18 |
| Ventas | (3.584) | (23) | 6,29 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2024** | **9.509** | **49** | **5,19** |

## 10. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS A PROVEEDORES AL AMPARO DE LA LEY 15/2010

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

| | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Período medio de pago a proveedores | 100 | 40 |
| Ratio de operaciones pagadas | 103 | 35 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 54 | 69 |

| | Importe (Miles de Euros) | Importe (Miles de Euros) |
|---|---|---|
| Total pagos realizados | 24.887 | 51.521 |
| Total pagos pendientes | 1.341 | 8.402 |

| Número (unidades) | 2024 |
|---|---|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 2.057 |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores | 82% |

| Volumen (miles de euros) | 2024 |
|---|---|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 17.882 |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores | 68% |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

## 11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en el ejercicio 2024 y 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

| Categorías | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 | Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|
| Directivos | 5 | 5 |
| Titulados superiores | 10 | 5 |
| Administrativos y otros | 5 | 2 |
| | 20 | 12 |

## 12. HECHOS POSTERIORES

Para la dirección, no ocurrieron eventos relevantes posteriores a la fecha de cierre de estas cuentas anuales.

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A., en fecha 27 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 y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero

D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera

Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera