



Madrid, a 30 de octubre de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- I.** Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2025.
- II.** Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2025, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 30 de octubre de 2025 en español.
- III.** Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

D. Roberto Eduardo Perri
Presidente del Consejo de Administración
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.



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

Madrid, 30 October 2025

Pursuant to the provisions of Article 17 of Regulation (EU) No 596/2014 on market abuse, Article 227 of Law 6/2023 of 17 March on the Securities Markets and Investment Services, and related provisions, as well as Circular 3/2023 of the BME Scaleup segment of BME MTF Equity ("BME Scaleup"), **VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.** (the "Company" or "VBARE") hereby makes public the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

- I. Limited Review Report corresponding to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2025.
- II. Condensed Consolidated Interim Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2025, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) formulated on October 30, 2025, in Spanish
- III. Selected individual financial information (balance sheet and income statement) for the six (6) month period ended 30 June 2025.

In accordance with Circular 3/2023 of the BME Scaleup segment of BME MTF Equity, the Company and its directors assume sole responsibility for the content of this information.

Mr. Roberto Eduardo Perri
Chairman of the Board of Directors
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado
al 30 de junio de 2025



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios resumidos consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

30 de octubre de 2025





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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 - 30
Anexo I y II	31- 32



Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Miles de euros			
Activos	Nota	30 junio 2025	31 diciembre 2024
Activos no corrientes		56.661	70.332
Inmovilizado material		1	2
Inversiones inmobiliarias	3	56.357	69.992
Inversiones financieras a largo plazo	4	303	338
Activos corrientes		2.616	1.584
Anticipos a proveedores	4	25	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.028	1.165
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	57	73
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	971	1.092
Periodificaciones a corto plazo		41	36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4, 5	1.522	379
Total Activos		59.277	71.916

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**

		Miles de euros	
Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 junio 2025	31 diciembre 2024
Patrimonio neto		37.882	47.989
Capital social	6	18.049	18.049
Prima de emisión	6	3.335	15.259
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(279)	(279)
Dividendo a cuenta	6	(5.087)	-
Resultados acumulados	6	21.864	14.960
Pasivos no corrientes		19.187	22.398
Deudas a largo plazo		19.187	22.398
Deudas con entidades de crédito	4,8	18.704	21.791
Otros pasivos financieros	4	483	607
Pasivos corrientes		2.208	1.529
Deudas a corto plazo		830	1.094
Deudas con entidades de crédito	4,8	830	1.094
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.378	435
Proveedores	4	105	133
Remuneraciones pendientes de pago	4	-	212
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	1.093	53
Anticipos de clientes	4	180	37
Total Patrimonio neto y pasivos		59.277	71.916

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024

Miles de euros			
Operaciones continuadas	Nota	30 junio 2025	30 junio 2024
Ingresos brutos de arrendamiento		1.466	1.524
Otros ingresos de explotación		4	1
Gastos de personal	10b	(251)	(373)
Otros gastos de explotación	10b	(370)	(471)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3, 10a	(900)	305
Resultado operativo		(51)	986
Resultado financiero	10c	(220)	(232)
Resultado antes de impuestos		(271)	754
Impuestos sobre beneficios	9		
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		(271)	754
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	6	(0,08)	0,21

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024

Miles de euros		
	Nota	
	30 junio 2025	30 junio 2024
Resultado del periodo	(271)	754
Otro resultado global:		
Partidas que no se reclasificarán a resultados	-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados	-	-
Otro resultado global del periodo	(271)	754
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	(271)	754

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024

	Miles de euros					
	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Div activo a cuenta	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2024	18.049	15.259	(475)	-	13.476	46.309
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	754	754
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Beneficios (Pérdidas) de acciones propias	-	-	74	-	-	74
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	-	(80)	(80)
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2024	18.049	15.259	(401)	-	14.150	47.057
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2025	18.049	15.259	(279)	-	14.960	47.989
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	(271)	(271)
Operaciones con socios o propietarios:						
Distribución de prima de emisión	-	(4.421)	-	-	-	(4.421)
Distribución de dividendos a cuenta	-	-	-	(5.087)	(295)	(5.382)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(7.503)	-	-	7.470	(33)
Beneficios (Pérdidas) de acciones propias	-	-	-	-	-	-
Variación por ventas de acciones propias	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2025	18.049	3.335	(279)	(5.087)	21.864	37.882

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024

		Miles de euros	
	Nota	30 junio 2025	30 junio 2024
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		603	667
Resultado del periodo		(271)	754
Total ajustes del resultado:		774	(87)
Ajustes del resultado:		1.146	(145)
- Variación patrimonio por ventas de acciones propias		-	(80)
- Beneficio realizado y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	900	(305)
- Correcciones valorativas de deterioro		25	5
- Amortización de inmovilizado material		1	3
- Ingresos financieros	10c	(19)	-
- Gastos financieros	10c	239	232
Cambios en el capital corriente:		(372)	58
- Deudores y otras cuentas a cobrar		121	(2)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(493)	60
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		13.256	(693)
- Pagos por inversiones inmobiliarias		(70)	(721)
- Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias	3	13.326	28
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(12.616)	(451)
- Repago prima de emisión	6	(4.421)	-
- Reparto de dividendos	6	(5.382)	-
- Adquisición / Enajenación de acciones propias	6	-	(73)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	-	222
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(2.813)	(746)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		1.143	(477)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	379	792
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	1.522	315

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

- 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.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, por lo que los requerimientos anteriormente explicados se calcularán sobre las cifras consolidadas del Grupo.

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

En este sentido el plazo se computará:

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

Con fecha 12 de mayo de 2025, el Consejo de Administración de la Filial, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2024 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 280 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 24 de junio de 2025.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Con fecha 11 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe bruto aprobado ascendió a 5.087 miles de euros (1,42738984 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 18 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 16 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2024 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 295 miles de euros (0,08287649 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 23 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 16 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 4.421 miles de euros (1,24068810 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 23 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2025.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de junio de 2025, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2024.

1.1. Sociedades dependientes

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

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

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

2. Bases de preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su Filial al 30 de junio de 2025, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2024. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2024.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2025.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:
 - Modificaciones de la NIIF 16 – "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior."
 - Modificaciones de la NIC 1 - "Pasivos no corrientes con condiciones."
 - Modificaciones de la NIC 7 y NIIF 7 – "Acuerdos de financiación de proveedores."

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no han tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que aún no han entrado en vigor:

No existen.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

- c) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:
- NIIF 18 – “Presentación y desglose en los estados financieros.”
 - NIIF 19 – “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses.”
 - Modificaciones de la NIIF 9 y NIIF 7 – “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros.”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de junio de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, los ingresos y resultados de explotación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.

2.4. Información segmentada

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

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
- b) Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
- c) La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1 de enero de 2024	68.827	68.827
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	-	-
Desembolsos posteriores capitalizados	480	480
Traspasos	-	-
Bajas	(28)	(28)
Otros	(8)	(8)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	721	721
Saldo a 31 de diciembre de 2024	69.992	69.992
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	-	-
Desembolsos posteriores capitalizados	597	597
Bajas	(14.161)	(14.161)
Otros	(6)	(6)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(65)	(65)
Saldo a 30 de junio de 2025	56.367	56.367

Entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 15 viviendas, 1 trastero y 5 edificios por un precio un ligeramente inferior al de la última valoración de un experto independiente y un 70,03% superior al total de la inversión realizada (neta de costes de venta).

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

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

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

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Proceso de valoración

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024:

	30 de junio 2025		31 de diciembre 2024	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	41.740	56.357	49.506	69.892

Con el fin de simplificar el proceso de valoración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo ha optado por mantener como base las valoraciones realizadas a diciembre de 2024 considerando el entorno macroeconómico actual, así como la evolución del mercado y las previsiones de generación de caja de los activos mantenidos en cartera, cuyos efectos no han tenido impactos significativos en el primer semestre de 2025. Adicionalmente, se han considerado las ventas realizadas en el primer semestre de 2025, las cuales, en su conjunto, no han tenido una desviación significativa sobre la valoración de dichos activos a 31 de diciembre de 2024. Por lo tanto, teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se considera razonable mantener las valoraciones.

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de junio de 2025 descienden a 65 miles de euros (ascienden a 305 miles de euros a 30 de junio de 2024). Esta variación de (65) miles de euros no coinciden con los (900) miles de euros registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada ya que (525) miles de euros se corresponden a los costes asociados directamente a las ventas y (310) miles de euros derivan de las ventas realizadas por debajo de la valoración a 31 de diciembre de 2024. Cabe destacar que los (65) miles de euros invertidos en capex no han sido objeto de revalorización y que, en caso de haberse realizado valoraciones, el impacto habría sido neutro o incluso positivo. De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024 fue realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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.

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	56.357
Total a 30.06.2025	-	-	56.357
Inversiones inmobiliarias	-	-	69.992
Total a 31.12.2024	-	-	69.992

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 10 años y capitalizar con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,45% y 6,50% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,50% y 8,75%.

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

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

Análisis de sensibilidades

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

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 junio 2025	31 diciembre 2024	30 junio 2025	31 diciembre 2024
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	54.038	58.810	67.156	72.815
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	54.038	58.810	67.156	72.815

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado sobre el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en el exit yield produciría los siguientes impactos:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 junio 2025	31 diciembre 2024	30 junio 2025	31 diciembre 2024
	+0.25%	-0.25%	+0.25%	-0.25%
Valoradas por el método del descuento de flujos	54.136	58.907	67.325	73.045
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	54.136	58.907	67.325	73.045

Compromisos

El Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 56.357 miles de euros en su conjunto (69.992 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

		Miles de euros			
		Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	303	338	
	-	-	303	338	
		Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.604	456	
	-	-	1.604	456	
Total activos financieros			1.907	794	

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

b) Pasivos financieros:

		Miles de euros			
		Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	
Débitos y partidas a pagar	18.704	21.791	483	607	
	18.704	21.791	483	607	
		Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	
Débitos y partidas a pagar	830	1.094	285	382	
	830	1.094	285	382	
Total pasivos financieros	19.534	22.885	768	989	

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

	Miles de Euros					
	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	830	923	972	1.067	15.911	19.703
Otros pasivos financieros	-	483	-	-	-	483
Proveedores	105	-	-	-	-	105
Anticipos de clientes	180	-	-	-	-	180
Total pasivos financieros	1.115	1.406	972	1.067	15.911	20.471

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2025 asciende a 169 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	Años posteriores	Total
Anticipos a proveedores	25	-	-	-	-	25
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	57	-	-	-	-	57
Otras inversiones financieras	-	303	-	-	-	303
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.522	-	-	-	-	1.522
Total activos financieros	1.604	303	-	-	-	1.907

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 30 de junio de 2025, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición salvo un total de 25 miles de euros que (25 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 350 miles de euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2026. A 30 de junio de 2025, se ha dispuesto de un importe de 0 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024).



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Miles de euros				
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	3.609.790 (*)	18.049	15.259	33.308
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(4.421)	(4.421)
Otros	-	-	(7.503)	(7.503)
Saldo a 30 de junio de 2025	3.609.790(*)	18.049	3.335	21.384

(*) Esta cifra incluye 46.221 acciones propias a 30 de junio de 2025 (46.221 acciones propias a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.049 miles de euros y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

Con fecha 16 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó aplicar 7.503 miles de euros de la cuenta "Prima de Emisión" para compensar en su totalidad el saldo negativo de la cuenta "Resultados de Ejercicios Anteriores", del balance cerrado al 15 de mayo de 2025. Tras la operación, ambas cuentas presentan saldos de 3.335 y 0 miles de euros respectivamente.

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

	30 junio 2025	31 diciembre 2024
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	3.335	15.974
	22.099	34.023
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	21.384	33.308

Se han deducido los costes de emisión de instrumentos de patrimonio de acuerdo con la IAS 32.

Distribución de prima de emisión

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Adicionalmente, con fecha 16 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 4.421 miles de euros (1,24068810 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 23 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2023	88.995	475
Aumentos / Compras	24.361	147
Disminuciones / Ventas	(37.135)	(343)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	46.221	279
Aumentos / Compras	-	-
Disminuciones / Ventas	-	-
Saldo a 30 de junio de 2025	46.221	279

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 representan un 1,28% del capital social y totalizan 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción. A 31 de diciembre de 2024 representaban un 1,28% del capital social y totalizaban 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción.

Reservas legales y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

Accionista	% del total de acciones (*)		
	30 junio 2025		
	Directa	Indirecta	Total
Singular Prime Investment SICC II SA	98,05%	-	98,05%

Accionista	% del total de acciones (*)		
	31 diciembre 2024		
	Directa	Directa	Directa
Singular Prime Investment SICC II SA	98,04%	-	98,04%

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

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

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

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio o periodo.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	30 junio 2025	30 junio 2024
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(271)	754
Número medio ponderado de acciones (excluyendo acciones propias)	3.563.569	3.548.179
Ganancias por acción (euros)	(0,08)	0,21

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada periodo.

El Grupo ha evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las pérdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 16 de junio de 2025, es el siguiente:

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

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Con fecha 12 de mayo de 2025, el Consejo de Administración de la Filial, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2024 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 280 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 24 de junio de 2025.

Con fecha 11 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe bruto aprobado ascendió a 5.087 miles de euros (1,42738984 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 18 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante. Para aprobar dicho dividendo a cuenta, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, tal y como exige la ley, las previsiones de liquidez que se detallan a continuación:

	Euros
Beneficio esperado at 31/12/2025	5.692.430
Obligaciones para constituir reservas legales	569.243
Beneficio esperado al 31/12/2025 después de obligaciones legales	5.123.187
 Dividendo a cuenta propuesto	 5.086.602
 Efectivo disponible a 30 de junio de 2025	 10.150.693
Ingresos previstos para 6 meses	1.345.303
Gastos previstos para 6 meses	(992.507)
Repartos brutos de prima de emisión y dividendos	(9.803.216)
Efectivo disponible previsto a 31 de diciembre de 2025	700.000

Con fecha 16 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2024 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 295 miles de euros (0,08287649 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 23 de junio de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

			Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo		Miles de euros		
Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
31/12/2031	Fijo 1.8%	300	-	-	-	-	1	1
31/12/2031	Fijo 1.8%	600	-	-	-	-	5	1
30/04/2032	Fijo 1.8%	637	137	20	-	-	2	1
30/04/2032	Fijo 1.8%	187	112	13	-	-	1	1
30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	725	85	-	-	9	8
10/05/2032	Fijo 1.8%	250	150	18	-	-	2	2
31/03/2030	Fijo 1.8%	508	-	-	-	-	6	3
31/03/2030	Fijo 1.8%	324	-	-	-	-	3	1
29/01/2033	Fijo 2%	492	341	39	-	-	4	4
30/09/2030	Fijo 1.8%	625	-	-	-	-	6	2
30/09/2030	Fijo 1.8%	900	-	-	-	-	11	6
30/12/2030	Fijo 1.8%	735	-	-	-	-	9	5
02/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.432	225	10	-	71	69
07/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.314	144	7	-	47	40
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.504	180	-	-	35	32
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	-	-	-	-	-	-
30/06/2025	Fijo 1,75%	360	-	-	-	-	-	-
30/09/2025	Eur 12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-
24/02/2036	Fijo 1.8%	2.400	2.157	89	1	-	22	20
		27.473	18.872	813	18	300	234	196

(*) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 30 de junio de 2025 de 7.657 miles de euros a un tipo fijo del 1,8% hasta 2030 y variable variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento.

(**) Préstamo hipotecario con capital pendiente a 30 de junio de 2025 de 4.458 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.658 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,80% hasta su vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 1,80% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2034 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034

El importe total no coincide con el balance de situación a 30 de junio de 2025 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2025 asciende a 169 miles de euros (200 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 el Grupo no ha formalizado ningún préstamo con garantía hipotecaria.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 350 miles de euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2026. A 30 de junio de 2025, se ha dispuesto de un importe de 0 miles de euros y se ha devengado un gasto financiero de 5 mil euros (6 miles de euros en 2024).

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Pendiente de disponer	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
			Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Intereses devengados no pagados			
19/07/2031	Fijo 1,8%	300	62	11	-	-	-	2	1
31/12/2031	Fijo 1,8%	600	288	39	-	-	-	7	6
31/12/2031	Fijo 1,8%	637	147	20	-	-	-	4	3
30/06/2032	Fijo 1,8%	187	119	12	-	-	-	3	2
30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	794	81	-	-	-	18	17
30/06/2032	Fijo 1,8%	250	159	16	-	-	-	4	3
10/05/2032	Fijo 1,8%	508	323	33	-	-	-	8	7
31/01/2030	Fijo 1,8%	324	239	22	-	-	-	6	5
31/01/2030	Fijo 1,8%	492	363	33	-	-	-	8	8
30/09/2030	Fijo 1,8%	625	473	38	-	-	-	11	10
30/09/2030	Fijo 1,8%	900	695	56	-	-	-	16	14
31/12/2030	Fijo 1,8%	735	580	44	-	-	-	13	12
03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	8.250	7.547	213	11	-	-	144	142
08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	4.930	4.387	137	5	-	-	87	83
01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.605	160	-	-	-	71	65
14/05/2025	Fijo 1,5%	425	-	46	-	-	-	1	2
25/05/2025	Fijo 1,75%	360	-	46	-	-	-	2	2
30/09/2025	Variable Eur12+2,35%	300	-	-	-	300	-	-	-
24/02/2036	Fijo 1,8%	2.400	2.210	70	1	-	-	45	42
		27.473	21.991	1.077	17	300	450	424	

(*) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 31 de diciembre de 2024 de 7.760 miles de euros a un tipo fijo del 1,8% hasta 2030 y variable variable Eur 12m + 1,80% hasta vencimiento en 2039 pasará a tener un tipo fijo de 2,50% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento.

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

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en balance intermedio resumido consolidado a su coste amortizado.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30 junio 2025		31 diciembre 2024	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	1.056	-	25
Impuesto sobre el Valor Añadido	947	28	1.050	19
Seguridad Social	-	9	-	9
Otros impuestos	24	-	42	-
	971	1.093	1.092	53

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

En relación con los Activos Fiscales, el Grupo ha registrado las siguientes cantidades:

- Impuesto sobre el Valor Añadido: se refiere al IVA de las obras de reforma que inicialmente no se consideraban deducibles pero que, debido a un cambio del tipo de arrendamiento de dos activos y



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

en base a la opinión de los asesores fiscales de la Sociedad, la Sociedad lo recuperará presumiblemente en el ejercicio de 2025 o 2026.

- Otros impuestos: en este apartado se recogen 24 miles de euros correspondientes a pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2023 de la sociedad ya liquidada VBA ASSET MANAGEMENT 3000, S.L. En relación al importe registrado en 2024, ver nota 9.3.

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 se presenta a continuación:

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(271)	-	(271)	-	-	-	(271)
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	280	6.229	6.509	-	-	-	6.509
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			6.238				6.238

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2023, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2025 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución excepto las siguientes:

Con fecha 29 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió la notificación del inicio de varios procedimientos de comprobación limitada en relación con el IVA, de los periodos comprendidos entre el tercer trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2021, cuyo objeto es comprobar el importe declarado en concepto de "Cuotas a compensar de periodos anteriores", dictadas por la Oficina de Gestión Tributaria de la Administración de Montalbán de la Delegación Especial de Madrid el 19 de septiembre de 2023, incluyendo la propuesta de liquidación por la que resultaba una cantidad a ingresar de 29.754,44 euros. El 23 de octubre de 2023, la Sociedad Dominante presentó alegaciones contra la propuesta de liquidación invocando los mismos argumentos que en el procedimiento del IVA de 2018 y, subsidiariamente, el error en el importe de la deducibilidad de ciertas facturas no computadas por parte de la Administración. Las alegaciones fueron parcialmente estimadas (únicamente en lo que respecta al error en el importe deducible) el 1 de diciembre de 2023, resultando una cantidad a ingresar de 16.089,22 euros. La Sociedad Dominante procedió al ingreso de 17.576,68 euros (incluidos los intereses de demora) en fecha 16 de enero de 2024. El 2 de enero de 2024, la Sociedad Dominante presentó escritos de interposición de reclamación económico-administrativa contra las liquidaciones desestimatorias ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid solicitando su acumulación y remitiéndose a las alegaciones formuladas



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

ante el TEAC en relación con el procedimiento de IVA de 2018. Entre el 3 y 7 de octubre de 2024 la Sociedad recibió las notificaciones del TEAC desestimando las reclamaciones ya que ese mismo Tribunal no se había pronunciado aún respecto al procedimiento del IVA de 2018. El 2 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante presentó los recursos Contencioso-Administrativos y el 19 de diciembre de 2024, se presentó un Recurso Contra el Acuerdo de Ejecución. El 4 de abril de 2025 la Sociedad Dominante recibió las resoluciones del TEAC por los recursos presentados estimándolos. El 14 de junio la Sociedad Dominante recibe por parte de la AEAT las notificaciones anulando las liquidaciones propuestas por ellos. La devolución por parte de la AEAT se hizo el 9 de junio por importe de 18.566,66 euros (incluidos los intereses de demora).

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Grupo considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

10. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 3.

b) Gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	30 junio	
	2025	2024
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	192	212
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	25	5
Gastos de profesionales independientes y otros	154	254
Total	371	471

Gastos de personal

	Miles de euros	
	30 junio	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	191	197
Cargas sociales	37	52
Indemnizaciones por despidos	23	124
Total	251	373

c) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 junio	
	2025	2024
Ingresos por intereses de demora de procedimientos fiscales	19	-
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(239)	(232)
Total	(220)	(232)

d) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

	Miles de euros	
	30 junio	
	2025	2024
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(611)	580
VBA SUB 2018, S.L.U.	340	174
Total	(271)	754

11. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El Grupo no ha realizado operaciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y 2024.

13. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

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

No aplica

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

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva legal de 75 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2022 en relación con el resultado del ejercicio de 2021.

VBA SUB 2018, S.L.U. tiene constituida una reserva legal de 9 mil euros aprobada por su Socio Único el 19 de junio de 2024 en relación con el resultado del ejercicio de 2023.

VBA SUB 2018, S.L.U. tiene constituida una reserva legal de 45 mil euros aprobada por su Socio Único el 12 de mayo de 2025 en relación con el resultado del ejercicio de 2024.

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva legal de 33 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2025 en relación con el resultado del ejercicio de 2024.

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

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad bruta de 295 miles de euros el 23 de junio de 2025 con cargo a los resultados del ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 16 de junio de 2025.

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad de 5.087 miles de euros el 18 de junio de 2025 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 11 de junio de 2025.

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 78 miles de euros el 9 de julio de 2024 con cargo a los resultados del ejercicio 2023. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 19 de junio de 2024

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 125 miles de euros el 10 de septiembre de 2024 con cargo a los resultados del ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 9 de septiembre de 2024.

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 280 miles de euros el 24 de junio de 2025 con cargo a los resultados del ejercicio 2024. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 12 de mayo de 2025.

Todas las distribuciones descritas anteriormente proceden de rentas o enajenaciones de inmuebles sujetas a un gravamen del 0% (ver Notas 1 y 6)

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

No se han distribuido reservas.

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

Ver apartado c anterior.

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

No aplica

15. Hechos posteriores

A la fecha de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y desde el 30 de junio de 2025, el Grupo ha vendido 9 viviendas ubicadas en Madrid, incluidas las 5 viviendas ubicadas en la calle Santa Julia. Estas unidades se han vendido a un precio de venta de 1.517.000 euros, un 9% superior al de la última valoración de un experto independiente (sin tener en cuenta gastos asociados a la venta) y se ha cancelado la deuda asociada a dichos inmuebles por un valor de 216.107 euros.

Adicionalmente, el Grupo ha formalizado arras para la venta de una otras unidades en Madrid, y se espera que se formalicen en los próximos meses.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Fecha de adquisición
4 unidades y 4 trasteros	17/12/2015
Edificio de 6 unidades	14/04/2016
5 unidades	31/05/2016
30 unidades y 30 trasteros	31/05/2016
Edificio de 7 unidades	20/07/2017
Edificio de 28 unidades	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	30/09/2019
35 unidades y 35 parking	28/10/2019



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

Madrid, 30 de octubre de 2025



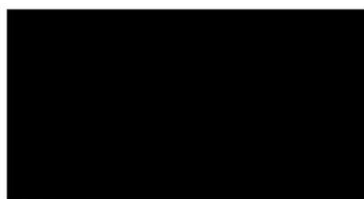
Roberto Eduardo Perri

(Presidente del Consejo de Administración)



Jorge Martínez Alemán

(Miembro del Consejo de Administración)



Maria del Carmen Panadero Reyes

(Miembro del Consejo de Administración)



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Información financiera seleccionada de carácter individual del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.



Balance intermedio al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Activos	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	31 diciembre 2024
Activos no corrientes	33.752	41.129
Inmovilizado material	1	2
Inversiones inmobiliarias	24.596	31.932
Inversiones financieras a largo plazo	8.977	8.977
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	178	218
Activos corrientes	1.842	841
Anticipos a proveedores	24	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	436	469
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56	72
Otros créditos con las Administraciones Públicas	380	397
Periodificaciones a corto plazo	39	36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.343	333
Total Activos	35.594	41.970

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas



Balance intermedio al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

Patrimonio Neto y Pasivos	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	31 diciembre 2024
Patrimonio neto	22.078	25.929
Capital social	18.049	18.049
Prima de emisión	3.335	15.259
Reserva legal	108	75
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(279)	(279)
Dividendo a cuenta	(5.087)	-
Resultados acumulados	-	(7.503)
Resultado del ejercicio	5.952	328
Pasivos no corrientes	11.650	14.747
Deudas a largo plazo	11.650	14.747
Deudas con entidades de crédito	11.326	14.299
Otros pasivos financieros	324	448
Pasivos corrientes	1.866	1.294
Deudas a corto plazo	595	871
Deudas con entidades de crédito	595	871
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.271	423
Proveedores	84	124
Remuneraciones pendientes de pago	-	212
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.093	53
Anticipos de clientes	94	34
Total Patrimonio neto y pasivos	35.594	41.970

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas



Cuenta de resultados intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024

Operaciones continuadas	Miles de euros	
	30 junio 2025	30 junio 2024
Ingresos brutos de arrendamiento	1.037	1.138
Otros Gastos de explotación	(580)	(791)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(89)	(104)
Ingresos por dividendos de empresas del grupo	280	78
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5.473	(4)
Resultado operativo	6.121	317
Resultado financiero	(169)	(159)
Resultado antes de impuestos	5.952	158
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas	5.952	158

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas