

DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN  
BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.**



**Diciembre de 2025**

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Ibervalles Hoteles**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 1/2025 de BME Scaleup**”), designándose a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular de BME Scaleup 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Documento**” o el “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Sigrun, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

## DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Ibervalles Hoteles ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO.....9**

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración porsu parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	9
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	9
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social .....	9
1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.....	10
1.4.1. Historia de la Sociedad .....	10
1.4.2. Activos de la Sociedad.....	12
1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión.....	13
1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. .....	18
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....	18
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados. ....	21
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	25
1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	26
1.9. Información financiera .....	26
1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría	

correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación .....	26
1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	34
1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	34
1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.....	34
1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. ....	35
La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento.....	35
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. ....	36
Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	36
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:37	
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. ....	37

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	37
1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.....	38
1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo .....	39
1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	40
1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.....	40
1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección .....	40
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. ....	41
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	41
1.16. Declaración sobre el Capital circulante.....	42
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía .....	42

1.18. Factores de riesgo .....	42
1.18.1. Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad.....	42
1.18.2. Riesgos relacionados con las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas.....	45
1.18.3. Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera.....	46
1.18.4. Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad .....	47
1.18.5. Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales .....	48
<b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....</b>	<b>51</b>
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación .....	51
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	51
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. .....	51
2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	52
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup. ....	52
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad. ....	52
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.....	53
<b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>54</b>
<b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>55</b>

4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	55
4.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. ....	55
4.3.	Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.	56
<b>5.</b>	<b>TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL .....</b>	<b>57</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>58</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales de Ibervalles Hoteles del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 sin informe de revisión limitada del auditor.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Informe de valoración de los activos de la Compañía.....</b>	<b>158</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>215</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad .....</b>	<b>240</b>



## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Enrique Isidro Rincón (Presidente del Consejo de Administración) y D. Javier Isidro Mosquera (Consejero del Consejo de Administración), en nombre y representación de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresamente conferida expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 3 de diciembre de 2025, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2025 sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

D. Enrique Isidro Rincón, y D. Javier Isidro Mosquera como Consejeros del Consejo de Administración, en nombre y representación de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., y como responsables del presente Documento, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 (incluidas en el Anexo II) han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “PwC”), domiciliada en Paseo de la Castellana, 259B, 28046 Madrid, España, con número de identificación fiscal (NIF) B-79031290, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, libro 8.054, sección 3<sup>a</sup>, Hoja 87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 13 de noviembre de 2025 nombró a PwC auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios, 2025, 2026 y 2027. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2025, hoja M-00494164, tomo Electrónico, folio 0, Inscripción 22<sup>a</sup>.

### **1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social**

La denominación social actual de la Sociedad es Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., y no cuenta con ningún nombre comercial. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) con domicilio social ubicado en la Avenida de Bruselas número 7, 28108 Alcobendas (Comunidad de Madrid) y con NIF A-85885887. El código LEI de la Sociedad es 959800LSUCSQRXLLT224 y la página web de la Sociedad es la siguiente [www.ibervalleshoteles.es](http://www.ibervalleshoteles.es)

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

## *“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.*
  - 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.*
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.”*

### **1.4. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.**

#### **1.4.1. Historia de la Sociedad**

La Sociedad tiene su origen en la constitución de Millenium Hotels C220, S.L. el 11 de febrero de 2010 por parte de Gestión de Inversiones Millenium, S.L., mediante la emisión de 3.006

participaciones sociales de 1 € de valor nominal. Dicha constitución fue elevada a público el 11 de febrero de 2010 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de febrero de 2010, en la hoja registral M-00494164, tomo 27.419, folio 077, inscripción 1<sup>a</sup>.

Ese mismo año se llevaron a cabo dos ampliaciones de capital:

- El 29 de abril de 2010 se realizó el primer aumento de capital por valor de 51.494€ (valor nominal de 1€), quedando el capital social en 54.500€ con una prima de asunción de 192.782688€ por participación social, lo que hace un total de 9.927.151,74€ en concepto de prima de asunción. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 29 de abril de 2010 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous.
- El 28 de octubre de 2010, se realizó el segundo aumento de capital por valor de 5.620 € (valor nominal de 1 €), quedando el capital social fijado en 60.120€, con una prima de asunción de 141.348754€ por participación social, lo que hace un total de 794.380€ en concepto de prima de asunción. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 28 de octubre de 2010 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous.

El 23 de septiembre de 2019, la Sociedad adoptó el régimen fiscal de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario), conforme a la Ley 11/2009, modificando su objeto social y política de dividendos para cumplir con los requisitos legales. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 23 de septiembre de 2019 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous.

El 31 de enero de 2022 Ibervalles, S.A (posteriormente denominada IRG10 SOCIMI, S.A.) adquirió a Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. (que previamente había adquirido la sociedad Millenium Hotels C220, S.L. entre julio y octubre de 2018) el 100% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L.U., titular del Hotel Vía Castellana. Esta adquisición supuso la asunción del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario suscrito con Caixabank, el cual venció en abril de 2025.

En la misma fecha, tras la adquisición, se procedió a:

- Cambiar el órgano de administración, nombrando a Ibervalles, S.A. como administrador único, designando a Javier Isidro Mosquera como representante persona física de Ibervalles, S.A. para el ejercicio del cargo de administrador único. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 31 de enero de 2022 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous, protocolo 431.
- Cambiar el domicilio por el actual, así como su denominación por la de VC Plaza Castilla, S.L.U. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 31 de enero de 2022 ante el Notario de Madrid Isabel Estape Tous, protocolo 432.

El 3 de diciembre de 2024 se cambió nuevamente la denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L.U., consolidando su identidad actual. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de fecha 3 de diciembre de 2024 ante el Notario de Alcobendas Gerardo Von Wichmann Rovira.

El 28 de marzo de 2025 se realizó un aumento de capital mediante la aportación no dineraria del inmueble sito en la calle General Perón, 27, Madrid, valorado en 41.060.000€, lo que supuso la emisión de 5.039.880 nuevas participaciones sociales y una prima de asunción de aproximadamente 7,15 € por participación. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 28 de marzo de 2025 ante el Notario de Alcobendas Alberto Martínez Capdevila, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de mayo de 2025 hoja M-00494164, tomo Electrónico, folio 0, inscripción 20<sup>a</sup>.

Tras este aumento de capital, el capital social de la Sociedad quedó representado por 5.100.000 participaciones sociales, todas ellas con un valor nominal de 1 €, y una prima de emisión total de 46.741.651,74 €.

El 20 de junio de 2025 la Sociedad adquirió 237.500 nuevas participaciones sociales en la sociedad ARD A44, S.L. (vehículo de inversión constituido para la adquisición del hotel Cascais Miragem Health & SPA) participando Ibervalles Hoteles en un 50,0% junto a otras sociedades como ARD Investment & Development, S.L. A raíz de esta adquisición, pasó a ser grupo (el “**Grupo**”) e Ibervalles Hoteles pasó a consolidar sus cuentas.

El 6 de octubre de 2025 la Sociedad vendió a dos inversores 33.929 y 33.928 participaciones respectivamente por un importe conjunto de aproximadamente 6,4 millones de euros. Tras la venta de estas participaciones, la participación de la Sociedad en ARD A44, S.L. es del 35,714%.

El 13 de noviembre Ibervalles Hoteles, S.L. acordó su transformación y cambio de denominación social a Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 21 de noviembre de 2025 ante el Notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo.

#### **1.4.2. Activos de la Sociedad**

A la fecha del presente Documento, el porfolio de la Sociedad se compone de 2 activos inmobiliarios que se dedicarán al arrendamiento hotelero cuando finalicen sus obras de restauración, localizados en la ciudad de Madrid y con una superficie bruta alquilable de 21.129 m<sup>2</sup>.

A continuación, se desglosan los principales datos de los activos de la Sociedad, cuya valoración a fecha de 30 de junio de 2025 asciende a 105.642.000 euros según el rango medio del informe de Gloval Valuation, S.A.U (“Gloval”) emitido con fecha 4 de noviembre de 2025:

Activo	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor a 30.06.25	Inquilino	Ocupación
Activo 1	Paseo de la Castellana, 218-220	10.135	47.740.000 €	Argon Hotels, S.L. (Hotusa)	-% (Reformándose, fin obra 2027)
Activo 2	Calle General Perón, 27	10.994	57.902.000 €	-	En construcción, finalización esperada en 2028)
<b>Total</b>		<b>21.129</b>	<b>105.642.000 €</b>		

Adicionalmente, la compañía cuenta con una participación del 35,714% de la sociedad ARD A44, S.L., propietaria del hotel Cascais Miragem Health & Spa localizado en Cascais (Portugal), la cual fue valorada por Gloval en 22,77 millones de euros.

#### 1.4.3. Modelo de negocio y política de inversión

##### Política de inversión y de reposición de activos

La Sociedad tiene como objeto principal invertir, financiar, reposicionar y vender activos inmobiliarios que puedan ser destinados al alquiler como hotel. Para llevarlo a cabo, Ibervalles Hoteles cuenta con un plan estratégico enfocado en la captación de hoteles con potencial de optimización de su valor mediante oportuna rotación, optimizando la gestión del activo, o bien, aportando capex de reposicionamiento adecuado a los nuevos tiempos.

Asimismo, Ibervalles Hoteles mantiene una participación significativa en la sociedad ARD A44, S.L., cuya actividad principal es la inversión y explotación inmobiliaria, principalmente en inmuebles de uso hotelero.

La estrategia de inversión en inmuebles consiste en el establecimiento de los criterios cualitativos y cuantitativos de una política de inversión, endeudamiento, reposicionamiento y rotación de los activos de la Sociedad, que se delimitan en el Plan Estratégico de la Sociedad y se concretan en el Plan de Negocio y los Presupuestos Anuales aprobados por la Sociedad.

El valor bruto total(Gross Asset Value - GAV) de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad deberá estar invertido mayoritariamente en inmuebles con recorrido de valor o activos “Value-Added” que sean optimizados tras la gestión proactiva de los mismos, bien vía reforma, adecuación de los espacios o renegociación de contratos de arrendamiento a la oferta de mercado. Estos inmuebles deberán ser capaces de generar una rentabilidad atractiva para el accionista.

A continuación, se describen los principales criterios cualitativos y cuantitativos de la Estrategia de Inversión:

##### 1. Retorno objetivo de la cartera de inmuebles:

Se define un Retorno Objetivo de la cartera de inmuebles que permita cumplir la política de retribución a los accionistas. En consecuencia, el departamento de Inversiones deberá proponer a

la Sociedad, a través de Comités de Inversiones periódicos, proyectos de inversión (mediante compra directa o adquisición de participaciones/acciones en sociedades titulares de activos inmobiliarios) en inmuebles con un Retorno Objetivo consistente el establecido en el Plan de Negocio.

El Retorno Objetivo esperado para la Compañía se mide mediante la Tasa Interna de Retorno (TIR) sin apalancamiento.

Esta magnitud está calculada sobre la base de un Plan de Negocio definido para cada inversión aprobado por la Sociedad. Este rango de TIR se estima entre el 8,5% y 10%, si bien el consejo se reserva modificar este rango en ocasiones especiales.

Si bien en cada activo en particular, el Retorno Objetivo podrá variar al alza o a la baja en función de la ubicación y tipología de las oportunidades, se definen, para cada una de las ubicaciones en las que se prevén llevar a cabo las inversiones en España y Portugal.

## *2. Tipología y ubicación de las inversiones inmobiliarias*

La inversión está principalmente dirigida a inmuebles de hoteles en zonas urbanas en las ciudades de Madrid, Málaga, Sevilla y Lisboa, y en zonas costeras Mallorca, Ibiza, Canarias, Costa del Sol y el Algarve.

La inversión se destinará a inmuebles de uso hotelero con las siguientes características:

- i) Value-Added: activos con recorrido de valor evidente, cuyo reposicionamiento se pueda efectuar tras una reforma del inmueble o tras la aplicación de estrategia de cartera de la propiedad.
- ii) Al menos un mínimo de habitaciones de entre 100 – 150 habitaciones.
- iii) ticket mínimo de 25 millones de euros.

## *3. Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad*

Los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que suscriba la Sociedad para su explotación deben cumplir con los parámetros que se fije en el Plan de Negocio vigente en materia de solvencia del inquilino, renta anual a percibir, rentabilidad y duración.

Los contratos de arrendamiento deberán contemplar (salvo excepciones justificadas) cláusulas de largo plazo, obligado cumplimiento y rentas mínimas fijas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable, en su caso.

En el medio plazo, se pretende que la cartera de inquilinos de la Sociedad tenga un nivel de diversificación adecuado.

## *4. Estructura societaria de inversión*

La Sociedad podrá, por iniciativa propia, adquirir activos inmobiliarios directamente o establecer cualquier tipo de estructura societaria de inversión de participaciones en sociedades titulares de

activos que cumplan con los requisitos de la Estrategia de Inversión y el Plan de Negocio, teniendo como prioridad el control en todas las oportunidades de inversión y estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la normativa española aplicable a las SOCIMI.

Asimismo, se acuerda la posibilidad de adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquier instrumentos financieros, siempre y cuando se respeten en todo momento los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

#### 5. *Criterios de apalancamiento*

La Sociedad optimizará la rentabilidad y retorno a los accionistas mediante su endeudamiento adecuado de la Sociedad, siempre que los contratos de financiación no contravengan la aplicación de los requisitos de la Ley SOCIMI en materia de distribución de resultados a los accionistas. La Sociedad podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo autorización por parte del Consejo de Administración):

- i. El objetivo de apalancamiento total de la Sociedad será del 50% del conjunto de la cartera directa de activos inmobiliarios de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja, tesorería y equivalentes) entre el GAV Total más reciente.
- ii. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, podrá modificar la política de endeudamiento en atención a cualquier factor que considere relevante.
- iii. La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.
- iv. Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad requerirá de garantías o recurso contra los socios o accionistas de la Sociedad.
- v. En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones del endeudamiento de la Sociedad se orientarán a maximizar el dividendo para los inversores de la misma.

#### 6. *Rotación de activos*

La Sociedad procederá a la venta o rotación de activos al en caso de recibir una oferta cuyo precio esté alineado con el Retorno Objetivo del Plan de Negocios definido para cada activo y siempre y cuando sea considerado un precio de mercado.

Se atenderá también a que las ventas de activos no comprometan los requisitos de la Ley SOCIMI.

## **Estrategias y ventajas competitivas del emisor**

La Sociedad tiene por objeto convertirse en una SOCIMI referente en la creación de valor del sector hotelero, reconocida por su capacidad de gestión y por la calidad y rentabilidad de su portfolio de activos, orientándose al bienestar de los inquilinos y al compromiso medioambiental y social.

La estrategia de Ibervalles Hoteles tiene como objetivo la consecución de una cartera inmobiliaria de calidad a medio y largo plazo que permita generar un retorno adecuado para los accionistas mediante la maximización de los “yields” de la salida, que será alcanzada mediante la gestión activa y reposicionamiento de los inmuebles, los cuales deberán tener ubicaciones, dimensiones y calidades atractivas para el mercado.

La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del equipo gestor de Ibervalles Capital Gestión, S.L. (en adelante, la “Sociedad Gestora”) integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario. La actividad de gestión de la cartera se lleva cabo a través de la Sociedad Gestora, la cual es supervisada por el Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles. Para el adecuado desempeño de dichas funciones, la Sociedad Gestora se estructura en dos comités claramente diferenciados:

- i. Comité de Inversiones: analiza y decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. Las funciones indicadas son realizadas por empleados de la Sociedad Gestora.
- ii. Comité Ejecutivo: supervisa la gestión de los inmuebles en cartera y la gestión financiera de la Sociedad, proponiendo en su caso al Consejo de Administración, entre otros, la suscripción de pasivos financieros, ampliaciones y reducciones de capital, presupuestos de la Sociedad, etc. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración la Sociedad o, en su caso, son sometidas a aprobación por parte de su Socio Único (IRG10 SOCIMI), o en su caso, la junta de accionistas.

La Sociedad Gestora percibirá una comisión fija anual del 1,6% sobre el valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad, calculado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Esta comisión se devenga diariamente y se paga mensualmente. Además, se contemplan otras comisiones:

- Por captación de fondos, equivalente al 0,5% del importe efectivamente desembolsado en aumentos de capital por inversores presentados por la Gestora.
- Por inversiones en capital (capex), equivalente al 5% sobre el importe certificado.

- Comisión de éxito, calculada en función de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) obtenida por los accionistas: no se devenga si la TIR es inferior al 8%; entre el 8% y el 15% se aplica un 20% sobre el exceso; y por encima del 15%, un 30% adicional sobre el exceso.

Año	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5
<b>Inversión (-) / Retorno (+)</b>	-100	-	-	-	-	250
<b>Variación</b>						150
<b>Variación (%)</b>						150%
	<b>TIR</b>		20,1%			
<b>Umbral 1</b>		8%				46,9
<b>Umbral 2</b>		15%				101,1
<b>Exceso Umbral 1 (Umbral 2 - Umbral 1)</b>						54,2
<b>Exceso Umbral 2 (NAV n+5 - Umbral 2)</b>						48,9
<b>Comisión de incentivo (% exceso Umbral 1)</b>	20%					10,8
<b>Comisión de incentivo (% exceso Umbral 2)</b>	30%					14,7

El contrato con la Sociedad Gestora tiene una vigencia inicial de diez años desde el 1 de mayo de 2025, prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo notificación con un año de antelación.

En cuanto a la resolución, la Sociedad Gestora podrá dar por terminado el contrato en casos como extinción de la Sociedad, revocación de poderes, cambio de control o incumplimiento grave no subsanado. En tal supuesto, la Sociedad deberá abonar las comisiones devengadas y una indemnización equivalente a la comisión fija por los años restantes, con un máximo de cuatro años y un mínimo de uno. Por su parte, la Sociedad podrá resolver el contrato por incumplimiento grave de la Sociedad Gestora sin compensación para ésta, o desistir a partir del quinto año con preaviso de doce meses, abonando la misma indemnización prevista para la resolución por la Sociedad Gestora. Tras la resolución, se establece un periodo de transición de hasta seis meses para garantizar la continuidad operativa.

Las principales fortalezas sobre las que se asienta el Plan Estratégico de Ibervalles Hoteles son:

- i. Agilidad en la toma de decisiones
- ii. Habilidad en el cierre de transacciones
- iii. Flexibilidad para abordar operaciones que involucren activos con una mayor complejidad
- iv. Experiencia en la captura de valor de activos hoteleros
- v. Networking y conocimiento del mercado
- vi. Disponibilidad de capital por parte del accionista único
- vii. Excelentes relaciones con entidades financieras y otros financiadores externos

Estas fortalezas otorgan a Ibervalles Hoteles la ventaja frente a sus competidores de poder analizar oportunidades de compra y venta antes de que se ofrezcan en el mercado (con retornos superiores) y cerrarlas con agilidad. En el caso de las oportunidades de compra aprobadas, Ibervalles Hoteles obtiene la financiación necesaria para su consecución en plazos muy cortos, mediante la aportación

de fondos de su accionista único y/o la disponibilidad inmediata de líneas de crédito puente habilitadas para financiar transitoriamente las adquisiciones.

**1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.**

Desde su constitución, la Sociedad se ha financiado principalmente con deuda intragrupo proveniente de la matriz IRG10 SOCIMI. Adicionalmente, a la fecha de este DIAM, la Compañía ha suscrito:

- Una ampliación de capital no dinaria el 28 de marzo de 2025 donde se aportó el inmueble sito en la calle General Perón, 27, Madrid, valorado en 41.060.000 €.
- Un préstamo hipotecario con Banco de Sabadell, S.A por importe de 32.000.000 €, a un tipo de interés de mercado y con vencimiento el 14 de mayo 2032.

Ver apartado 1.9 para mayor detalle.

**1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, sobre el régimen aplicable a las empresas cuyos valores se incorporen al segmento BME Scaleup, Ibervalles Hoteles SOCIMI encargó a Gloval Valuation, S.A.U. una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2025, siendo esta misma emitida con fecha 29 de octubre de 2025. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como Anexo V del presente Documento.

Para la emisión de esta valoración, Gloval se ha basado, principalmente, en:

- i) La valoración de los activos a 30 de junio 2025.
- ii) Cuentas anuales de Ibervalles Hoteles, S.L. correspondientes al ejercicio 2024.
- iii) Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias de Ibervalles Hoteles, S.L. a 30 de junio de 2025 (periodo 01/01/2025–30/06/2025).
- iv) Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de ARD A44, S.L. a 30/06/2025.
- v) Informe de valoración RICS de fecha 15 de noviembre de 2024, emitido por Gesvalt S.A. (Hotel Cascais Miragem).

Además de la proporcionada por la Compañía, Gloval ha utilizado, entre otras la siguiente información:

- i) Cuentas e informes financieros de las sociedades participadas
- ii) Organigrama societario de Ibervalles Hoteles, S.L.
- iii) Informe AnaCredit (julio 2025) e Informe de Riesgos detallado del Banco de España de Ibervalles Hoteles, S.L.
- iv) Contrato de financiación entre Banco Sabadell, S.A. e Ibervalles Hoteles, S.L.U. (14 de mayo de 2025).
- v) Escritura de ampliación de capital de ARD A44, S.L. por compensación de créditos (20 de junio de 2025).

- vi) Contratos de arrendamiento y cesión de espacios vinculados a los activos de Paseo de la Castellana 220 y General Perón 27
- vii) Proyecciones financieras de Ibervalles Hoteles, S.L. para el periodo 2025–2032.

## **Metodología**

Gloval Valuation, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de su trabajo, ha considerado que, para este caso concreto, el “Triple NAV” o “Triple Net Asset Value” es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

### **Ajuste a valor de mercado de activos y pasivos:**

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Ibervalles Hoteles, S.L. – informes de valoración realizados por Gloval a fecha 30 Junio de 2025. Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

Para la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (Hotel Vía Castellana y General Perón 27, ambos en Madrid) se han utilizado las conclusiones del Informe de Valoración RICS emitido por Gloval Valuation (junio 2025), cuyo valor agregado asciende a 105.642.000 euros. Dado que el valor neto contable conjunto de dichos inmuebles asciende a 69.807.369 euros, se obtiene una plusvalía latente inmobiliaria de 35.834.631 €.

Las plusvalías latentes de inversiones financieras de Ibervalles Hoteles, S.L. proceden de su participación del 50 % en ARD A44, S.L. a 30 de junio de 2025, sociedad que canaliza la inversión en el Hotel Cascais Miragem (Cascais, Portugal). La participación de Ibervalles Hoteles, S.L., de acuerdo con el informe de valoración de Gloval, alcanza un valor estimado de 31,88 millones de euros, generando una plusvalía latente financiera de 8,13 millones de euros. La valoración de la participación en ARD A44, S.L., está basada en el valor asignado por Gesvalt al Hotel de Cascais Miragem en noviembre de 2024 (150,6 millones de euros) menos la deuda financiera obtenida para su adquisición (85 millones de euros).

### **Ajustes por deuda financiera:**

En relación con los pasivos, Gloval considera que las condiciones del préstamo hipotecario se pueden enmarcar dentro de un estándar de mercado por lo que, para efectos de la valoración, no se aplica ningún ajuste financiero, estableciendo un ajuste de deuda de 0 Euros.

#### Ajustes fiscales:

Gloval ha considerado para este aspecto tanto el Impuesto de Plusvalía Municipal (IIVTNU) como ajustes por pasivos por impuesto diferido, por el cual se ajustan las plusvalías brutas por el impuesto diferido derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Considerando las plusvalías brutas y el Impuesto de Plusvalía Municipal (IIVTNU), el impacto fiscal total asciende a 4.139.159 euros.

Atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, y suponiendo una rotación media de activos cada 10 años, momento en el que se activarían dichos impuestos, Gloval actualiza este importe a una tasa de descuento del 7,03 %, equivalente al riesgo medio de la cartera inmobiliaria. Como resultado, el ajuste fiscal actualizado asciende a 2.098.302 euros, importe que se deduce en la determinación del Patrimonio Neto según Triple NAV.

#### Ajustes por estructura:

Existe la necesidad de mantener una estructura para gestionar la cartera, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, Gloval realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. Dichos costes han sido estimados considerando los gastos vinculados a su mantenimiento en BME Scaleup, habiéndose normalizado en 31.000 euros anuales, acordes con el volumen GAV de activos actual y que se han proyectado y descontado durante un período de diez años al riesgo de la cartera inmobiliaria.

#### Hechos posteriores:

El 6 de octubre de 2025, con posterioridad a la fecha de valoración (30 de junio de 2025), la Compañía realizó la venta parcial de su participación en ARD A44, S.L., transmitiendo 67.858 acciones a un precio unitario de 100 euros, por un importe total de 6.785.800 euros. Tras esta operación, la participación se redujo del 50,00% al 35,71%. A efectos de valoración, se compara el valor razonable de la participación previa a la venta con el valor combinado de la participación remanente y el efectivo recibido:

- Valor razonable participación 50% (a 30/06/2025): 31.882.122 €
- Valor razonable participación 35,714% (post-venta): 22.772.829 €.
- Efectivo recibido: 6.785.800 €
- Valor total post-operación: 29.558.629 €

El importe obtenido es inferior al valor razonable estimado del 50% previo a la venta, generándose un ajuste negativo de (2.323.493 €), que refleja la diferencia entre el valor razonable del 14,29% transmitido (9.109.293 €) y el precio efectivamente percibido.

#### Resultado de Valoración

Con el objetivo de proporcionar una estimación del valor de mercado del patrimonio neto de la Compañía que considere la variabilidad inherente a los activos inmobiliarios, Gloval ha realizado un análisis de sensibilidad aplicando una variación del 6 % sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios y financieros. Este rango del 6 % se considera representativo de la volatilidad esperada en el mercado inmobiliario español y portugués para activos hoteleros en ubicaciones prime, atendiendo a las

condiciones actuales de mercado y al grado de incertidumbre asociado a proyectos en fase de transformación y desarrollo.

En este sentido, y basándose en la información proporcionada, las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito en las secciones anteriores, el valor de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., se determinaría de la siguiente manera:

	Escenario (-6 %)	Escenario base	Escenario (+6 %)
<b>Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025</b>	<b>53.918.400 €</b>	<b>53.918.400 €</b>	<b>53.918.400 €</b>
(+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	29.496.111 €	35.834.631 €	42.173.151 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	99.303.480 €	105.642.000 €	111.980.520 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-69.807.369 €	-69.807.369 €	-69.807.369 €
(+) Plusvalías latentes de inversiones financieras	6.219.195 €	8.132.122 €	10.045.050 €
(+) 'Valor mercado de inversiones financieras	29.969.195 €	31.882.122 €	33.795.050 €
(-) 'VNC de las inversiones financieras	-23.750.000 €	-23.750.000 €	-23.750.000 €
(-) Ajuste por deuda financiera	-	-	-
(-) Ajuste fiscal	-2.098.302 €	-2.098.302 €	-2.098.302 €
(-) Ajuste por estructura	-555.733 €	-555.733 €	-555.733 €
<b>Patrimonio Neto según NNNAV (antes de hechos posteriores)</b>	<b>86.979.671 €</b>	<b>95.231.118 €</b>	<b>103.482.565 €</b>
(+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.	-1.776.935 €	-2.323.493 €	-2.870.050 €
<b>Patrimonio Neto según NNNAV (con hechos posteriores)</b>	<b>85.202.735 €</b>	<b>92.907.625 €</b>	<b>100.612.515 €</b>
Número de acciones de la Sociedad	5.100.000	5.100.000	5.100.000
<b>Precio por acción de la Sociedad</b>	<b>16,71 €</b>	<b>18,22 €</b>	<b>19,73€</b>

#### **Fijación del precio de incorporación al segmento BME Scaleup**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval de las acciones de la Sociedad a 29 de octubre de 2025 y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. celebrado el 2 de diciembre de 2025 ha fijado un valor de referencia de cada una de las 5.100.000 acciones de la Sociedad en circulación en 18,20 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 92.820 miles de euros.

#### **1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados.**

##### **Descripción de los activos inmobiliarios de la Sociedad**

- i) Hotel Vía Castellana - Pº de la Castellana 218-220:



Activo hotelero arrendado a Argon Hotels, S.L. (Hotusa) con más de 10.000m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuidos en 10 plantas con 228 habitaciones. Adicionalmente, dispone de 92 plazas de aparcamiento, de las cuales 45 se arriendan a terceros distintos del hotel.

El activo se localiza en el Paseo de la Castellana nº 218-220, 28046, Madrid. Más concretamente, en la plaza de Castilla, la cual forma parte del Central Business District (“CBD”) de Madrid.

Desde enero de 2025 se están llevando a cabo trabajos de reforma con vistas a finalizar los mismos en 2026. Durante las reformas el contrato está detenido, pero se espera continuar con el mismo tras la finalización de las mismas.

De conformidad con el informe de valoración emitido por Gloval Valuation el 4 de noviembre de 2025, el activo tiene un valor de mercado a 30 de junio de 2025 de 47.740.000 €.

La Sociedad ha suscrito un préstamo hipotecario con Sabadell por un importe total máximo de 32 millones de euros.

ii) Hotel General Perón, 27:



Se trata de un activo destinado a uso hotelero el cual se encuentra actualmente en proceso de construcción, estando prevista su finalización a finales de 2028. El activo, tras la finalización de la construcción, dispondrá de cerca de 11.000m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) distribuidos en 15 plantas con 144 habitaciones. Adicionalmente, dispondrá de 49 plazas de aparcamiento.

El activo se localiza en Avenida del General Perón, 27, 28020, Madrid. Más concretamente, junto al estadio Santiago Bernabéu, en plena zona del CBD de Madrid.

De conformidad con el informe de valoración emitido por Gloval Valuation el 4 de noviembre de 2025, el activo tiene un valor de mercado a 30 de junio de 2025 de 57.902.000 €.

El activo está financiado transitoriamente mediante un préstamo de IRG10 SOCIMI, S.A. hasta que se produzca el cierre de la financiación hipotecaria definitiva (actualmente en negociación con una entidad financiera).

### **Participación en ARD A44, S.L.**

ARD A44, S.L. es el vehículo de inversión que fue creado con el objetivo de adquirir (y adquirió) las sociedades propietaria y operadora del Hotel Cascais Miragem Health & Spa.

ARD A44, S.L. tiene previsto iniciar la reforma del Hotel Cascais Miragem en 2026, estando previsto su finalización en 2028. El proyecto de reforma consiste en la transformación parcial del Hotel en residencias de lujo que están destinadas a la venta, permaneciendo el resto del inmueble bajo uso hotelero. Ambos serán operados por un operador de reconocido prestigio.

Actualmente, el valor de la participación que el Emisor mantiene en la sociedad ARD A44, S.L. es a valor de mercado de 22,77 millones de euros según el informe de valoración emitido por Gloval con fecha 29 de octubre de 2025.

### **Política de seguros**

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con pólizas de seguros (todo riesgo de daños materiales) contratadas con Zurich Insurance Europe AG, Sucursal en España, para los activos de General Perón y Castellana 218, con un límite máximo de indemnización por siniestro para el conjunto de todas las garantías de la póliza, por todos los conceptos y para el conjunto de todas las situaciones de riesgo, de 40.000.000 €.

### **Política de amortización de los activos**

Los activos inmobiliarios se contabilizan como inversiones inmobiliarias, valorándose inicialmente por su coste de adquisición, incluyendo los gastos directamente atribuibles a su puesta en funcionamiento. La amortización se realiza conforme al método lineal, aplicándose desde el momento en que el activo está disponible para su uso, con una vida útil estimada entre treinta y tres (33) y cincuenta (50) años. Anualmente se evalúa la existencia de indicios de deterioro, registrándose las correcciones necesarias si el valor contable supera el valor recuperable. El valor razonable de los inmuebles es determinado por expertos independientes conforme a estándares internacionales, utilizándose como referencia para la evaluación de deterioros, sin perjuicio de que la contabilización se efectúe conforme al modelo de coste amortizado.

### **Valoración de los activos**

El informe de valoración de los activos a 30 de junio de 2025 emitido el 4 de noviembre de 2025 se ha realizado de acuerdo con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición de 31 de enero de 2025). La metodología empleada para valorar todos los activos ha sido el descuento de flujos de caja (véase *Anexo IV* del presente Documento).

El valor en el mercado se obtiene mediante el método de valoración de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”). En ese sentido, al emplear el método basado en el DFC, Gloval ha considerado que los ingresos operativos netos ajustados previstos para cada inmueble en un periodo de 10 años se descuentan a los valores actuales utilizando una tasa de descuento adecuada y que el valor de cada inmueble derivado de las ganancias capitalizadas del décimo año también se descuenta a los valores actuales. El valor de cada inmueble en el año 10 se ha calculado mediante el método de valoración de Capitalización,

que implica la capitalización de los ingresos operativos netos ajustados previstos para cada inmueble en un año de actividad comercial estabilizada, a una rentabilidad de salida (tasa de capitalización) apropiada a cada inmueble. Las rentabilidades de salida y tasas de descuento apropiadas para los distintos activos, así como otros factores relevantes para la valoración, se han determinado teniendo en cuenta el método de valoración de Comparación que considera distintas transacciones de mercado recientes con diferentes grados de comparabilidad, aplicando los ajustes que resulten necesarios en materia de ubicación y calidad.

#### Principales consideraciones de la Valoración:

##### *Rentas*

Hotel Vía Castellana: Renta contractual fija (€/año) por valor de 3.100.000 €.

Hotel General Perón: Se espera que en el año 5 (estabilizado) se reciba una renta mínima garantizada de 4.613.000 € y una renta variable de 6.443.240 €

##### *Exit yield*

Se asume una exit yield para ambos activos del 5,0%.

##### *Tasas de descuento*

Las tasas de descuento consideradas para Vía Castellana y General Perón son del 6,75% y 7,00%, respectivamente.

##### *Indexación*

Las tarifas de alquiler se ajustarán anualmente según el IPC español. La proyección de Gloval para los próximos 10 años incluye estimaciones del 2,50% para 2026, el 2,20% para 2027, 2028, 2029, y el 2,0% para los años subsiguientes.

##### *Ocupación*

Se ha estimado un ramp-up progresivo en la ocupación del activo de General Perón, partiendo de una ocupación media del 60% en 2028, primer año de operación, que aumentará al 65% en el segundo año, hasta alcanzar una ocupación estabilizada del 75% a partir del tercer ejercicio.

#### Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media de los activos a 30 de junio de 2025 asciende a 105.642.000 euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente (en miles de euros):

- Hotel Vía Castellana: 47.740.000 €
- Hotel General Perón: 57.902.000 €

Adicionalmente, la Compañía mantiene una participación del 35,714% en la sociedad ARD A44, S.L. cuyo valor de mercado asciende a 22,77 millones de euros, de acuerdo con el informe de valoración emitido por Gloval con fecha 29 de octubre de 2025.

**1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 25 mil euros a 30 de junio de 2025, debido a la situación en la que se encuentran los activos de la compañía (Castellana en reforma y General Perón en construcción).

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificada ya que se centra en los activos hoteleros. A fecha de publicación del presente Documento Informativo, Ibervalles Hoteles es propietaria de 2 activos y una participación del 35,714% en ARD A44, S.L.

En cuanto a diversificación geográfica, la totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran ubicados en Madrid, España y Lisboa, Portugal.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad en el año 2024 por el concepto de arrendamientos (incluidos en la cifra de negocios) ascendieron a 2.857 miles de euros. En la actualidad la Sociedad tiene un arrendatario principal (Hotusa), quien aportó el 91 % de los ingresos en 2024. La Sociedad ha acordado con Argon Hotels, S.L. (Hotusa) la reforma del Hotel mediante la novación de su contrato de arrendamiento. Debido a que las obras de reforma se iniciaron a principios de 2025, los únicos ingresos provienen del alquiler de las plazas de parking que se encuentran en el activo. En la siguiente tabla se puede ver el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2024 y a 30 de junio de 2025:

Arrendatario	Ingresos 2024 (miles de €)	% ingresos 2024	Ingresos junio 2025	% ingresos junio 2025
Hotusa	2.857	100%	0	0%
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.857</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Ibervalles Hoteles cuenta con diversos proveedores, estando relacionados la mayoría de ellos con la reforma del Hotel Via Castellana y la construcción del Hotel de General Perón, siendo Gaztelu Arquitectos el más relevante. A continuación, se detallan los gastos de explotación incurridos por los proveedores más significativos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y a 30 de junio de 2025:

Proveedor	Gastos 2024 (miles de €)	% gastos 2024
Com. Prop. Castellana 218	94,6	84,7%
Ernst & Young, S.L.	5,6	5,0%
Space 360 Soluciones de Ingenieria SL	5,1	4,5%
Resto Proveedores	7,7	6,8%
<b>Total</b>	<b>130,0</b>	<b>100%</b>

Proveedor	Gastos junio 2025	% gastos junio 2025
Ibervalles Capital Gestión, S.L.	110,9	75,9%
Com. Prop. Castellana 218	7,9	5,4%
BDO Auditores, S.L..	12,4	8,4%
Resto Proveedores	14,8	10,3%
<b>Total proveedores</b>	<b>146,0</b>	<b>100%</b>

Como podemos ver en el año 2024 el 85% de los gastos provienen de la comunidad de propietarios del edificio y un 5,6% de servicios de consultoría encargados a Ernst & Young, a junio de 2025, los gastos provienen principalmente de la gestora Ibervalles Capital Gestión.

## 1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

## 1.9. Información financiera

### 1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a:

- Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 que han sido reformuladas por el socio único a fecha 14 de noviembre de 2025 y que, junto con el correspondiente informe de auditoría de PwC, se incluyen en el Anexo II de este Documento.
- Los estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 (ya que se adquiere una participación mayoritaria en otra sociedad dando lugar a que se forme el Grupo), que no han sido objeto de revisión por el auditor, y se incluyen en el Anexo III de este Documento.

#### **Información financiera individual auditada del ejercicio 2024**

La información financiera que se presenta en este apartado se ha preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- La Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Sociedades Inmobiliarias aprobada por la Orden del 28 de diciembre de 1994, en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad.
- 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 relación con la información a desglosar en las notas explicativas.
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **Balance de situación individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024**

<b>Activo</b> (miles de Euros)	<b>31.12.23<sup>1</sup></b>	<b>31.12.24<sup>2</sup></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>26.884</b>	<b>26.353</b>
Inversiones inmobiliarias	26.647	26.353
Derivados financieros	237	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>461</b>	<b>2.036</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32	1.056
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	32	914
<i>Otros créditos con las Admin. Públicas</i>	-	142
Periodificaciones	3	-
Derivados financieros	-	43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	426	936
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>27.344</b>	<b>28.388</b>

(<sup>1</sup>) No auditado

(<sup>2</sup>) Cuentas individuales al no existir el Grupo

<b>Patrimonio neto y pasivo</b> (miles de Euros)	<b>31.12.23<sup>1</sup></b>	<b>31.12.24<sup>2</sup></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14.962</b>	<b>15.334</b>
Fondos propios	14.726	15.291
Capital	60	60
Prima de emisión	9.146	9.146
Reservas	2.692	2.692
Otras aportaciones de socios	1.378	1.378
Resultado del ejercicio	1.450	2.015
Valor razonable de instrumentos financieros	237	43
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.762</b>	<b>4.369</b>
Deudas a largo plazo	9.989	3.596
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	8.421	-
<i>Deudas con Sociedades del Grupo</i>	-	3.078
<i>Otros pasivos financieros</i>	1.568	518
Pasivos por impuesto diferido	773	773
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.620</b>	<b>8.685</b>
Deudas a corto plazo	1.587	8.353
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	1.587	8.353
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33	332
<i>Proveedores</i>	20	32
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	13	300
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>27.344</b>	<b>28.388</b>

(<sup>1</sup>) No auditado

(<sup>2</sup>) Cuentas individuales al no existir el Grupo

## ACTIVO

### *Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias incluyen el activo de Via Castellana así como el parking que hay bajo el mismo.

Se han valorado por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, sin perjuicio de lo indicado en las normas particulares sobre este tipo de inmovilizados.

## PATRIMONIO NETO Y PASIVO

### *Capital*

A cierre de 2024 la Sociedad disponía de un capital por valor de 60.120 € y una prima de emisión de 9.146 mil euros.

### *Deuda a largo y corto plazo*

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantenía un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario del Hotel Via Castellana suscrito con la entidad Caixabank con vencimiento a finales de abril de 2025 y refinanciado en mayo de 2025 con Banco Sabadell. A 31 de diciembre de 2024, la deuda con dicha entidad ascendía a 8.353 miles de euros a corto plazo. Dentro de la misma se incluían los 7.940 miles de euros de la cuota final correspondiente a la opción de compra. Esta deuda disponía de un tipo de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2024, se registró un incremento en las “Deudas con Sociedades del Grupo”, con el objetivo de atender las necesidades operativas de la Sociedad en relación con financiaciones y dividendos.

### *Deudas por fianzas*

El importe registrado en “Otros pasivos financieros” a largo plazo en 2024 incluye principalmente 518 miles de euros correspondientes a la fianza y depósito por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana, cuyo vencimiento va ligado al contrato de arrendamiento.

### **Cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2024**

<b>Estado de pérdidas y ganancias</b> (miles de Euros)	<b>31.12.23<sup>1</sup></b>	<b>31.12.24<sup>2</sup></b>
Importe neto de la cifra de negocios	2.257	2.857
Otros gastos de explotación	(112)	(163)
Servicios exteriores	(111)	(113)
Tributos	(1)	(50)
Amortización del inmovilizado	(409)	(410)
Otros resultados	(14)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.721</b>	<b>2.285</b>
Gastos financieros	(272)	(270)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(272)</b>	<b>(270)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.450</b>	<b>2.015</b>
Impuesto de Sociedades	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.450</b>	<b>2.015</b>

(<sup>1</sup>) No auditado

(<sup>2</sup>) Cuentas individuales al no existir el Grupo

### *Importe neto de la cifra de negocios*

Los ingresos por arrendamiento provienen, principalmente, del contrato con Hotusa en el activo Vía Castellana. Este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado. Durante el 2024 se reconocieron ingresos provenientes de dicho contrato por importe de 2.158 miles de euros de parte fija y 699 miles de euros de parte variable (2.257 miles de euros en 2023 de parte fija).

### *Servicios exteriores*

En 2024 incluyen arrendamientos y cánones (37 mil €), reparaciones y conservación (57 mil €), Servicios profesionales independientes (9 mil €) y primas de seguro (10 mil €).

### *Gastos financieros*

Los gastos financieros en 2024 provienen de intereses por deuda con entidades de crédito por valor de 192 mil € e intereses por deudas con sociedades del grupo por valor de 78 mil €.

### **Estados financieros intermedios resumidos consolidados de la sociedad a 30 de junio de 2025**

La información financiera que se presenta en este apartado se ha preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sus sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- 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 relación con la información a desglosar en las notas explicativas.
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

### **Balance intermedio resumido consolidado de la Sociedad a 30 de junio de 2025**

<b>Activo</b> (miles de Euros)	<b>30.06.25<sup>1</sup></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>129.761</b>
Inversiones inmobiliarias	105.642
Inversiones cont. por el método de participación	23.750
Fianzas y depósitos constituidos	369
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>13.450</b>
Anticipo a proveedores	246
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.768
<i>Clientes por ventas y prestación de servicios</i>	128
<i>Otros créditos con las Admin. Públicas</i>	10.641
Derivados financieros	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.435
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>143.210</b>

(1) No auditado ni revisión limitada

<b>Patrimonio neto y pasivo</b>	<b>30.06.25<sup>1</sup></b>
<i>(miles de Euros)</i>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>86.457</b>
Fondos propios	86.457
Capital	5.100
Prima de emisión	45.166
Reservas	19.130
Otras aportaciones de socios	1.378
Resultado del ejercicio	15.684
Valor razonable de instrumentos financieros	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>53.834</b>
Deudas a largo plazo	49.766
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	22.321
<i>Deudas con Sociedades del Grupo a l/p</i>	26.926
<i>Otros pasivos financieros</i>	518
Pasivos por impuesto diferido	4.069
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.919</b>
Deudas a corto plazo	-
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	-
Acreedores Ccial.y otras ctas a pagar	2.919
<i>Proveedores</i>	890
<i>Otros acreedores</i>	2.019
<i>Otras deudaas con las Administraciones Pùblicas</i>	2.019
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>143.210</b>

<sup>(1)</sup> No auditado ni revisión limitada

## ACTIVO

### *Inversiones inmobiliarias*

El incremento experimentado en inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 se debe a la incorporación a valor razonable del Hotel General Perón 27, así como al capex ejecutado de dos hoteles propiedad de la Sociedad en reforma o construcción.

### *Inversiones financieras a largo plazo*

Las inversiones financieras a largo plazo aumentan en junio a raíz de la adquisición de 237.500 participaciones en la sociedad ARDA44, S.L., por un valor de 23.750.000€ y que representa el 50% del capital social de dicha sociedad. Esta sociedad es propietaria del Hotel Cascais Miragem Health & Spa.

Con posterioridad al 30 de junio Ibervalles Hoteles vendió una participación del 14,286% por valor de 6.785.700 € reduciendo la participación de la Sociedad al 35,714%.

### *Deudores comerciales y otras cuentas cobrar*

El saldo de “Otros créditos con las Admin. Pùblicas” presentó un incremento relevante, principalmente como consecuencia del IVA soportado en la adquisición del activo de General Perón

por importe de 8,7 millones de euros. Dicho importe corresponde a un derecho de devolución ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), el cual ya ha sido efectivamente reembolsado a fecha del presente Documento de Incorporación.

## **PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

### *Capital*

El 28 de marzo de 2025 se llevó a cabo la escritura de elevación a público de decisiones de socio único relativas al aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por el cual se aportaba a la Sociedad el activo localizado en la calle General Perón de Madrid. Esta aportación se realizó mediante un aumento de capital social de la Sociedad en el que se emitieron 5.039.880 de nuevas participaciones con un valor nominal de 1,00 euro y una prima de asunción aproximada de 7,15 euros por participación. El importe total del aumento de capital ascendió a 41.060.000 euros (5.039.880 € de capital social y 36.020.120 € de prima de asunción).

### *Deuda a largo y corto plazo*

La Sociedad suscribió en mayo de 2025 un préstamo hipotecario con Banco de Sabadell, S.A. destinado a la refinanciación del leasing inmobiliario del Hotel Vía Castellana (Tramo A) y a la financiación del capex de la reforma de dicho Hotel (tramo B). A 30 de junio de 2025 la Sociedad había dispuesto de la totalidad del Tramo A (22.903 miles de euros) y mantenía pendiente la disposición de la totalidad del Tramo B (9.097 miles de euros). El préstamo vence en mayo de 2032 y tiene 2 años de carencia. Ambas deudas disponen de un tipo de interés de mercado.

### *Deudas con Grupo*

El importe adeudado corresponde a un préstamo financiero otorgado por IRG10 SOCIMI, S.A., el cual devenga intereses al 4%. Dicho préstamo fue utilizado, principalmente, para la adquisición de la participación de ARDA44, S.L. Este préstamo fue suscrito el 28 de abril de 2025, con vencimiento el 1 de mayo de 2030, y su reembolso se realizará íntegramente en la fecha de vencimiento.

### *Otros pasivos financieros*

El importe registrado en “Otros pasivos financieros” a largo plazo en 2025 incluye principalmente 518 miles de euros correspondientes a la fianza y depósito por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana, cuyo vencimiento va ligado al contrato de arrendamiento.

**Cuenta de resultados consolidada a 30 de junio de 2025**

<b>Estado de pérdidas y ganancias</b> (miles de Euros)	<b>30.06.25<sup>1</sup></b>
Importe neto de la cifra de negocios	25
Ingresos por arrendamientos	25
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16.067
Gastos de explotación	(168)
Gastos de Personal	(6)
Servicios exteriores	(146)
Tributos	(17)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>15.925</b>
<b>PARTIC. EN RTDOS. EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICP. CONSOLID.</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(241)</b>
Ingresos financieros	4
Gastos financieros	(245)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>15.684</b>
Impuesto de Sociedades	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>15.684</b>

*Importe neto de la cifra de negocios*

A raíz del inicio de las obras de reforma del hotel Via Castellana, los importes netos de la Sociedad provienen únicamente del alquiler de las plazas de garaje que se encuentran arrendadas en ese mismo activo. Estos ingresos volverán a incrementar tras la finalización de las obras de reforma del hotel, la cual se espera que finalice no más tarde del 30 de septiembre de 2026.

*Servicios exteriores*

Incluyen Servicios profesionales independientes (137 miles de €), reparaciones y conservación (5 miles €), arrendamientos y cánones (3 miles de €), y primas de seguro (1 mil de €). Los servicios profesionales independientes se corresponden principalmente con los servicios de gestión de Ibervalles Capital Gestión, S.L. (110,9 miles de €).

*Resultado de Explotación*

Debido al cambio de criterio contable entre 2024 (PGC) y 2025 (NIIF), bajo NIIF las inversiones inmobiliarias se recogen a valor razonable y sus variaciones se registran directamente en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, incrementando el resultado de explotación en 16.067 miles de euros.

*Gastos financieros*

Los gastos financieros a 30 de junio de 2025 se corresponden con los intereses de deudas con entidades de crédito por valor de 60 mil € e intereses por deudas con sociedades del grupo por valor de 185 mil €.

**1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las cuentas anuales abreviadas de Ibervalles Hoteles para el ejercicio 2024 (ver Anexo II) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 3 de noviembre de 2025, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

**1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A fecha de elaboración del presente Documento, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

**1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.**

No aplica.

**1.9.5. Transacciones con partes vinculadas**

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Parte Vinculada	Naturaleza de la vinculación
IRG10 SOCIMI, S.A.	Socio único desde 01/02/2022
IBERVALLES FLEX LIVING, S.L.U.	Vinculada de IRG10
IBERVALLES CAPITAL GESTIÓN, S.L.	Vinculada de IRG10

El detalle de los saldos y transacciones mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

*Transacciones:*

(Miles de euros)	Socio Único	Entidades Vinculadas	Total
<b>Al 30/06/2025</b>			
Intereses por deudas	186	-	186
Servicios de gestión y administración	-	111	111
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>111</b>	<b>297</b>
 <b>Al 30/06/2024</b>			
Intereses por deudas	-	-	-
Servicios de gestión y administración	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Saldos:*

(Miles de euros)	Socio Único	Entidades Vinculadas	Total
Al 30/06/2025			
Deudas con Sociedades del grupo a l/p	264	-	264
<b>Total</b>	<b>264</b>	-	<b>264</b>
Al 31/12/2024			
Deudas con Sociedades del grupo a l/p	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>

*Administradores:*

Durante el ejercicio 2025 IRG10 SOCIMI no ha devengado remuneración alguna (tampoco en 2024).

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a IRG10 SOCIMI (tampoco a 31 de diciembre de 2024).

Al 30 de junio de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos a IRG10 SOCIMI o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de IRG10 SOCIMI por daños ocasionados en el ejercicio de su función (tampoco en 2024).

**1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.**

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento.

**1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.**

**Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.**

Estado de pérdidas y ganancias (miles de Euros)	30.09.24	30.09.25
Importe neto de la cifra de negocios	1.850	38
Ingresos por arrendamientos	1.850	38
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-
Gastos de explotación	-119	-517
Gastos de Personal	-	-15
Servicios exteriores	-88	-478
Tributos	-31	-24
Amortización del inmovilizado	-307	-34
Otros resultados	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.424</b>	<b>-513</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-192</b>	<b>-272</b>
Ingresos financieros	-	4
Gastos financieros	-192	-582
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.231</b>	<b>-1.090</b>
Impuesto de Sociedades	-	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>1.231</b>	<b>-1.090</b>

(1) No auditado ni revisión limitada

Durante los 9 primeros meses del 2025, y en línea con lo comentado a lo largo del documento, se puede apreciar la caída en ingresos a raíz del inicio de las obras del activo de Via Castellana. Adicionalmente, han incrementado los servicios exteriores a raíz de la refacturación de los fees de la gestora por capex y servicios generales repercutidos. Por último, los gastos financieros han incrementado a raíz de las nuevas deudas contraídas por la compañía.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 30 de junio de 2025 salvo por la venta del 14,286% de las participaciones en ARD A44, S.L.

A partir de la puesta en funcionamiento de los activos hoteleros, la Sociedad tiene previsto financiar las inversiones relativas a la mejora, reforma o ampliación de los hoteles de su propiedad con los fondos que genere el negocio; no obstante, en caso de necesidades puntuales de financiación, la Sociedad también podría acudir a préstamos o pólizas de crédito. Por otra parte, en caso de que la Sociedad invierta en nuevos inmuebles, previsiblemente las adquisiciones serían realizadas fundamentalmente mediante fondos provenientes de préstamos o pólizas de crédito, principalmente de entidades financieras, salvo en caso de aportación de los inmuebles a la Sociedad mediante ampliaciones de capital

no dinerarias. Asimismo, la Sociedad podría recurrir a financiación mediante deuda intercompany cuando resulte oportuno.

**1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:**

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y gastos futuros.

**1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.**

**1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.**

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

*(i) Estructura*

Conforme a los artículos 24 y 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la Sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración, que estará formado por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 12.

*(ii) Composición*

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración está compuesto por 3 Miembros y un secretario no Consejero cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Enrique Isidro Rincón	Presidente del Consejo de Administración	13/11/2025	Ejecutivo
D. Javier Isidro Mosquera	Consejero	13/11/2025	Ejecutivo
D. Fernando Jesús Isidro Rincón	Consejero	13/11/2025	Ejecutivo
D. Juan Manuel García Sánchez	Secretario no consejero	12/11/2025	No consejero

*(iii) Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o varias veces por períodos de igual duración.

*(iv) Adopción de acuerdos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de los Estatutos Sociales, 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.

**1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.**

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

**Enrique Isidro Rincón**

En la actualidad es, además de Presidente del Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles, S.A., Consejero del Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A., Presidente Ejecutivo de Ibervalles Capital Gestión, S.L., Vicepresidente del Consejo de Inversa Prime SOCIMI, S.A. y Presidente de GAEA INVERSIÓN, S.C.R.

Ha desarrollado gran parte de su carrera profesional en el Grupo EUROPAC desempeñado diferentes posiciones previamente a su nombramiento como Consejero Delegado y, posterior Vicepresidente Ejecutivo del Grupo. Adicionalmente, durante 7 años fue Presidente de ASPAPEL.

Don Enrique Isidro Rincón es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, en la especialidad de Dirección y Financiación de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid.

**Fernando Isidro Rincón**

En la actualidad, además de ser consejero de Ibervalles Hoteles, S.A., es Consejero del Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A., Consejero del Consejo de Administración de Ibervalles Capital Gestión, S.L., Presidente del Consejo de Administración de “Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.” (Bodega Barcolobo).

Anteriormente formó parte del Consejo de Administración de EUROPAC y fue responsable de la dirección y planificación financiera del Grupo desde su salida a Bolsa en 1998 hasta la venta del Grupo a principios 2019.

Don Fernando Isidro Rincón es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas.

### **Javier Isidro Mosquera**

Javier Isidro Mosquera, que desempeña el cargo de Consejero en Ibervalles Hoteles, S.A., también es Consejero del Consejo de Administración de IRG10 SOCIMI, S.A., y Consejero Ejecutivo y Director General de Ibervalles Capital Gestión, S.L., está al frente del plan estratégico.

Anteriormente, fue director de control de gestión, proyectos e inversiones de EUROPAC, donde lideró la elaboración de la estrategia de optimización y crecimiento de la división de embalaje compuesta de 15 centros productivos en Iberia, Francia y Marruecos y más de 1.500 empleados. Durante los años que permaneció en EUROPAC, Javier desarrolló entre otros, proyectos greenfield para la puesta en marcha de dos centros fabriles en Lucena y Tánger.

Anteriormente, Javier Isidro Mosquera fue consultor senior de EY donde inició su carrera como auditor senior.

Javier ha cursado un MBA por el IESE en su programa GEMBA en convenio con la Universidad de Harvard y es licenciado en gestión empresarial y marketing por ESIC.

### **Juan Manuel García Sánchez**

En la actualidad es Responsable de Asesoría Jurídica y Secretario del Consejo de Administración de Ibervalles Capital Gestión, S.L., donde coordina el gobierno corporativo y presta asesoramiento legal a las distintas áreas de negocio y sociedades gestionadas por el grupo. Anteriormente fue Responsable de Asesoría Jurídica y Vicesecretario del Consejo de IRG10 SOCIMI, S.A., liderando la implantación del sistema de cumplimiento normativo, la gestión de información relevante ante BME Growth y procesos de reestructuración societaria, además de la negociación contractual en oficinas y hoteles.

Desarrolló parte relevante de su carrera en Testa Homes (Grupo Blackstone), como Asset Manager y responsable legal del área retail y, previamente, como Responsable del Área Legal de Negocio, participando en procesos de integración, estandarización contractual y en la gestión operativa de una amplia cartera inmobiliaria. Adicionalmente, desarrolló puestos de Asesoría Jurídica en Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A.

Es Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU y cuenta con un Máster en Comercio Exterior y Relaciones Internacionales (IFEM).

#### **1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo**

Se informa de que existe relación familiar de segundo y tercer grado entre los miembros del Consejo de Administración.

**1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.**

De conformidad con el artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Compañía, el cargo de Administrador en su condición de tal es sin retribución.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

**1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.**

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 13,57% a través de IRG10 SOCIMI, S.A., a fecha del presente Documento. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Total
Fernando Jesús Isidro Rincón	391.814	0%	7,68%	7,68%
Enrique Isidro Rincón	298.584	0%	5,85%	5,85%
Javier Isidro Mosquera	1.563	0%	0,03%	0,03%
<b>Total</b>	<b>691.961</b>	<b>0%</b>	<b>13,57%</b>	<b>13,57%</b>

**1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección**

A la fecha del presente Documento Informativo, D. Enrique Isidro Rincón miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo miembro del Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI, S.A.), en representación de IRG10 SOCIMI, S.A. en condición de Vicepresidente Ejecutivo. Y D. Enrique Isidro Rincón y D. Javier Isidro Mosquera miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, son también miembros del Consejo de Administración de Ibervalles Capital Gestión, S.L., en su condición de Presidente y Consejero respectivamente.

En consecuencia, en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. Las circunstancias descritas son de exclusiva aplicación en las personas de D. Enrique Isidro Rincón y D. Javier Isidro Mosquera, no pudiendo extenderse la misma a los restantes miembros del Consejo de Administración.

**1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

Todas las decisiones estratégicas, de gestión y las más relevantes que impactan en el plan de negocios, la actividad o los activos son tomadas por el Consejo de Administración.

A fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con una plantilla de formada por 1 empleado. Este empleado realiza tareas administrativas y está localizado en Madrid.

**1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 1 accionista y 0 acciones en autocartera. La estructura accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
IRG10 SOCIMI, S.A.	5.100.000	100%	0%	100%
<b>Total</b>	<b>5.100.000</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

A continuación, se muestra una tabla con aquellos accionistas de la Sociedad que, de forma indirecta, cuentan con una participación superior al 10%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
D. Jose Miguel Isidro Rincón	771.630	0%	15,13%	15,13%
D. Diego Isidro Rincón	583.440	0%	11,44%	11,44%
Dª Marta Isidro Rincón	569.670	0%	11,17%	11,17%
<b>Total</b>	<b>1.924.740</b>	<b>0%</b>	<b>37,74%</b>	<b>37,74%</b>

## **1.16. Declaración sobre el Capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 2 de diciembre de 2025 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de MTF Equity.

## **1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2023 de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2023**”). Véase el Anexo VI del presente Documento para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

## **1.18. Factores de riesgo**

El negocio y las actividades de Ibervalles Hoteles están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Ibervalles Hoteles, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Ibervalles Hoteles podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Ibervalles Hoteles es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Ibervalles Hoteles.

### **1.18.1. Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad**

#### ***Naturaleza cíclica del sector hotelero y sensibilidad a factores externos.***

Tal como se indica en el apartado 1.4, la principal actividad de la Sociedad es la tenencia de activos hoteleros destinados a su arrendamiento para su explotación turística. En consecuencia, los resultados de

Ibervalles Hoteles dependen en gran medida de la evolución del sector hotelero y de la situación del turismo en España y Portugal. Se trata de un sector con marcado carácter cíclico y altamente sensible a las condiciones económicas generales. Entre los principales factores que inciden en su desempeño se incluyen, entre otros: (i) los cambios demográficos y en los hábitos de viaje; (ii) la actividad empresarial; (iii) el nivel de desempleo; (iv) la disponibilidad y el coste del crédito; (v) la inestabilidad política; (vi) los actos terroristas; (vii) las condiciones climatológicas; y (viii) el grado de competencia en un mercado muy fragmentado con numerosos operadores nacionales e internacionales.

Si el sector turístico o el segmento hotelero sufrieran un deterioro significativo, la Sociedad podría experimentar descensos en sus índices de ocupación y en el ingreso medio por habitación, lo que podría derivar en un empeoramiento de su situación financiera y, en consecuencia, en solicitudes de renegociación o resolución de los contratos de arrendamiento vigentes con la Sociedad. En definitiva, una evolución desfavorable del sector turístico u hotelero podría afectar adversamente los resultados y la situación económico-financiera y patrimonial de Ibervalles Hoteles.

#### ***Dependencia de los operadores arrendatarios y riesgo de concentración de ingresos.***

La generación de ingresos de Ibervalles Hoteles depende de los contratos de arrendamiento firmados con los operadores hoteleros que explotan sus inmuebles. En la actualidad, la Sociedad cuenta con un número muy limitado de activos (dos hoteles situados en la ciudad de Madrid y una participación en un tercer activo en Cascais mediante la inversión indirecta a través de ARD A44, S.L.) y, por tanto, de arrendatarios/productores de renta. De hecho, uno de sus principales activos está arrendado a Hotusa (grupo hotelero operador de la marca Eurostars, entre otras) como inquilino único (a la espera de la finalización de las obras para continuar con el contrato de alquiler), mientras que el otro activo se encuentra en desarrollo sin un operador explotando por el momento. Esta falta de diversificación en la base de arrendatarios conlleva que una parte sustancial de los ingresos por rentas provenga de un solo grupo empresarial. Cualquier incumplimiento de pago, situación de insolvencia, resolución anticipada o dificultades operativas que afecten a este operador hotelero principal –o a cualquier otro arrendatario significativo que la Sociedad pudiera tener en el futuro– podría traducirse en una interrupción relevante de los flujos de ingresos de Ibervalles Hoteles y, en consecuencia, impactar negativamente en sus resultados. Adicionalmente, dado el reducido número de activos y su concentración geográfica (principalmente en Madrid y Cascais), eventuales circunstancias adversas específicas del mercado hotelero de Madrid (por ejemplo, un descenso acusado de la demanda turística en esta ciudad o la apertura de nueva oferta hotelera competitiva en la misma) podrían afectar de forma muy pronunciada la ocupación y las rentas de los inmuebles de la Sociedad. Esta exposición concentrada eleva el riesgo de que un evento negativo particular –ya sea a nivel de arrendatario, de activo o de mercado local– tenga un efecto significativamente adverso en el conjunto del negocio, los ingresos y la situación financiera de Ibervalles Hoteles.

#### ***Dependencia de la sociedad gestora.***

Los activos inmobiliarios de Ibervalles Hoteles (tanto de forma directa como indirecta a través de sus participadas) son gestionados por Ibervalles Capital Gestión, S.L. En consecuencia, el desempeño de la Sociedad, la optimización de sus activos y la consecución de sus resultados dependen de la actuación de dicho equipo gestor y, más concretamente, de su experiencia, habilidad y buen juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. A pesar de la probada experiencia del equipo gestor, no existe garantía de que éste logre ejecutar con éxito los objetivos de

inversión de la Sociedad ni la estrategia establecida para la misma, ni en las condiciones actuales de mercado ni en el futuro. Igualmente, no puede asegurarse que el equipo gestor vaya a ser capaz, en última instancia, de conformar una cartera de activos que genere rendimientos atractivos para los accionistas. Cualquier error, total o parcial, en la identificación, selección, negociación, ejecución y gestión de inversiones por parte del equipo gestor (o de cualquier equipo que pudiera sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

***Riesgos vinculados a conflictos de interés con los miembros del consejo de administración de la Sociedad.***

D. Enrique Isidro Rincón, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo miembro del Consejo de Administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A. (anteriormente Almagro Capital SOCIMI, S.A.), en representación de Ibervalles SOCIMI, S.A. en condición de Vicepresidente Ejecutivo y consejero dominical. Y D. Enrique Isidro Rincón y D. Javier Isidro Mosquera miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, son también miembros del Consejo de Administración de Ibervalles Capital Gestión, S.L., en su condición de Presidente y Consejero respectivamente.

En consecuencia, en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Las circunstancias descritas son de exclusiva aplicación en las personas de D. Enrique Isidro Rincón y D. Javier Isidro Mosquera, no pudiendo extenderse la misma a los restantes miembros del Consejo de Administración.

**1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad**

***Nivel de endeudamiento***

A 30 de junio de 2025, la Sociedad presenta un endeudamiento con entidades de crédito por importe de 22 millones de euros (ver apartado 1.9 para mayor detalle), frente a una posición de tesorería de 2,4 millones de euros. No obstante, la Compañía cuenta con una sólida base de activos, incluyendo inversiones inmobiliarias valoradas en aproximadamente 105 millones de euros y una inversión financiera a largo plazo en ARD A44, S.L. por importe de aproximadamente 17 millones de euros. Adicionalmente, la deuda actual dispone de un periodo de carencia hasta que los activos inmobiliarios en proceso de reforma vuelvan a estar operativos.

A pesar de esta posición, la Compañía podría incurrir en endeudamiento adicional en el futuro para financiar total o parcialmente su plan de crecimiento. Cualquier incremento de la deuda podría afectar negativamente a los resultados, la situación financiera y patrimonial de la Compañía y, en consecuencia, al valor de sus acciones.

### ***Riesgo de refinanciación al vencimiento de la deuda vigente***

La deuda financiera existente, deberá ser refinaciada, renovada o amortizada a su vencimiento. No existe garantía de que la Compañía pueda acceder a nuevas fuentes de financiación en condiciones similares a las actuales o en los plazos requeridos. La imposibilidad de refinanciar esta deuda podría afectar de manera adversa a la liquidez, al patrimonio neto y a la continuidad del plan de negocio.

### ***Riesgo por potencial incremento de los tipos de interés***

La deuda financiera actual de la Compañía, así como la que pudiera formalizar en el futuro, se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés. Variaciones significativas en los tipos de interés, en la disponibilidad de crédito bancario a corto plazo o eventuales incumplimientos en el pago de obligaciones financieras podrían tener un impacto adverso en los resultados, los flujos de caja y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad, lo que podría repercutir negativamente en la valoración de sus acciones. Aunque la deuda vigente cuenta con un periodo de carencia, una subida de tipos podría incrementar el coste financiero en el futuro.

### ***Riesgo asociado a la financiación de las posibles adquisiciones de nuevas compañías***

En caso de que la Sociedad no obtenga la financiación necesaria para acometer nuevas adquisiciones, o de que las condiciones de dicha financiación no resulten favorables, podría afrontar dificultades para ejecutar su estrategia de crecimiento. Esta circunstancia podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera, patrimonial y valor de la Sociedad.

## **1.18.3. Riesgos relacionados con las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas**

### ***Entorno social y económico adverso.***

Los factores sociales y macroeconómicos de carácter general también pueden incidir de forma determinante en el negocio de Ibervalles Hoteles. Cambios sociales en las pautas de trabajo y ocio, como la consolidación del teletrabajo o las reuniones de negocios virtuales, podrían reducir estructuralmente la demanda de ciertos segmentos hoteleros (p. ej., viajes de negocios). Por otro lado, periodos de recesión económica, con caída de la renta disponible de los consumidores y aumento del desempleo, tienden a mermar el turismo vacacional y corporativo, afectando negativamente a la ocupación hotelera y a las tarifas. Un entorno de inflación elevada y alza en los precios energéticos encarece los costes operativos de los hoteles (suministros, personal, mantenimiento), lo cual puede presionar la rentabilidad de los arrendatarios y, en última instancia, dificultar el cumplimiento de sus obligaciones de pago con la Sociedad.

Asimismo, episodios de inestabilidad social o política (por ejemplo, protestas prolongadas, disturbios urbanos, conflictos geopolíticos internacionales que afecten la seguridad global o las relaciones con los países emisores) podrían deteriorar la imagen de seguridad y atractivo de las ciudades donde Ibervalles tiene o tenga presencia, reduciendo el flujo de viajeros. Eventos de este tipo, aunque sean temporales, pueden alterar las preferencias de los turistas o desviar la demanda hacia otros destinos, incidiendo en los resultados de los hoteles de la Sociedad. En suma, un entorno sanitario, ambiental, social o económico adverso –especialmente si varios de estos factores concurren simultáneamente– podría traducirse en una

caída sustancial de los ingresos y el valor de los activos de Ibervalles Hoteles, con impacto significativo en su situación financiera.

#### **1.18.4. Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera**

##### ***Evolución del mercado inmobiliario y valor de los activos.***

La actividad de Ibervalles Hoteles depende de forma significativa de la evolución del mercado inmobiliario español, especialmente del segmento de inmuebles hoteleros, el cual a su vez está fuertemente condicionado por el entorno económico-financiero y político general. Factores como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda inmobiliaria existente, de la inflación, de la tasa de crecimiento económico, del marco regulatorio aplicable o de los tipos de interés vigentes. Variaciones adversas en dichos factores podrían provocar un impacto material negativo en las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo. En particular, un incremento de los tipos de interés tiende a reducir el valor de mercado de los activos inmobiliarios (al elevar las tasas de descuento exigidas por los inversores) y, simultáneamente, encarece el coste de la deuda financiera para la Sociedad. Cabe señalar que Ibervalles Hoteles ha financiado parte de sus operaciones mediante endeudamiento bancario con garantía hipotecaria (e.g. préstamo con Banco Sabadell por 32 millones de euros); por tanto, una subida de tipos se traduciría en mayores gastos financieros y podría afectar tanto la valoración de sus inmuebles como su resultado neto, dificultando potencialmente el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

##### ***Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.***

Las inversiones en activos inmobiliarios –en especial activos singulares como hoteles– son relativamente ilíquidas. Esto significa que la Sociedad podría enfrentar dificultades para materializar rápidamente el valor de algunos de sus activos en caso de necesitar desinvertir, viéndose obligada a reducir el precio de venta esperado o a mantener dichos activos en cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La escasa liquidez del mercado inmobiliario limita la capacidad de la Sociedad para reajustar con agilidad la composición de su cartera ante cambios coyunturales del mercado, pudiendo llegar a inmovilizar capital en activos que no generan la rentabilidad esperada. Esta falta de flexibilidad podría generar un impacto material adverso en las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera de la Sociedad, especialmente si concurre un deterioro del mercado que haga menos atractiva la venta o refinanciación de sus inmuebles.

##### ***Riesgos en proyectos de desarrollo y construcción.***

Una parte relevante del portfolio actual de Ibervalles Hoteles se encuentra en fase de desarrollo o reforma, lo que conlleva riesgos añadidos asociados a este tipo de proyectos. En concreto, de los 2 activos hoteleros de la Sociedad, uno se halla en proceso de rehabilitación integral (con finalización de obras prevista para 2026) y el otro está en fase de construcción (con apertura estimada en 2028). La ejecución de estos proyectos puede enfrentar retrasos respecto al calendario previsto, ya sea por contratiempos técnicos, demoras en la entrega de materiales, problemas con contratistas o retrasos en la obtención de licencias finales de obra o de apertura. Asimismo, existe el riesgo de incrementos de costes de construcción sobre el presupuesto inicial, debido a imprevistos técnicos o al encarecimiento de materias primas y mano de

obra en el sector. Cualquiera de estos factores podría elevar la inversión necesaria y postergar la entrada en operación de los activos, afectando negativamente la rentabilidad esperada.

Adicionalmente, mientras las obras no concluyan, los inmuebles en desarrollo no generan ingresos por arrendamiento, pero la Sociedad debe seguir afrontando los costes financieros de su financiación (intereses de la deuda asociada al proyecto) y otros gastos fijos, lo que supone una carga para su tesorería. En caso de dilatarse los plazos o aumentar considerablemente los costes, la viabilidad económica de los proyectos podría resentirse, reduciendo la rentabilidad futura de los activos o incluso obligando a la Sociedad a replantear su estrategia (por ejemplo, buscar un operador hotelero en condiciones menos favorables o incluso considerar la desinversión de alguno de los activos). Todo ello podría tener un impacto sustancialmente adverso en los resultados y la posición financiera de Ibervalles Hoteles.

#### ***Valoraciones y estimaciones utilizadas en la estrategia de la Sociedad.***

La estrategia de crecimiento y creación de valor de Ibervalles Hoteles se basa, entre otros aspectos, en ciertas hipótesis de rentabilidad futura de sus proyectos (niveles de ocupación y tarifa media esperados una vez operativos los hoteles, ritmo de recuperación de la demanda turística, etc.) y en valoraciones independientes de sus activos. En relación con esto último, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad, emitido por Gloval Valuation, S.A.U. con fecha 29 de octubre de 2025, a efectos de determinar el precio de referencia para la incorporación al Mercado. Para dicha valoración de las acciones, se han considerado diversas hipótesis y parámetros financieros (por ejemplo, el horizonte temporal de los arrendamientos, la tasa de descuento aplicada, los niveles de renta estimados en explotación, el grado de ocupación previsto, los gastos de mantenimiento futuros, entre otros) con los que un inversor potencial podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos utilizados en el cálculo de la valoración resultasen ser incorrectos, o si la evolución real de estos parámetros fuese más desfavorable de lo estimado, la valoración de los activos y de las acciones de la Sociedad podría ser inferior a la prevista. Esto podría afectar negativamente a las actividades, las proyecciones, los resultados o la posición financiera y patrimonial de la Sociedad, así como a la cotización de sus acciones una vez incorporadas al Mercado.

#### **1.18.5. Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad**

##### ***Riesgo de falta de liquidez en el Mercado.***

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (free float) puesto que, tal y como se señala en el apartado 1.15 de este Documento el 100% del capital está en manos de un único accionista, se espera que no exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad y se trate de un valor ilíquido, lo que pueda dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, y a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Adicionalmente, la Sociedad no contará con un proveedor de liquidez, por lo que no existirá un mecanismo adicional que favorezca la contratación o facilite la formación de precios, incrementándose así el riesgo de iliquidez señalado.

Por tanto, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas en mercados regulados. En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

### ***Determinación del precio de referencia y posible volatilidad inicial.***

A diferencia de una oferta pública de suscripción o venta tradicional, la incorporación de Ibervalles Hoteles a BME Scaleup no implica una colocación previa de acciones ampliamente distribuida entre inversores, por lo que no existe un precio de mercado previo fijado por la oferta-demanda. El precio de referencia inicial de negociación se ha establecido tomando como base la valoración independiente de las acciones de la Sociedad realizada por un experto externo (Gloval) y aprobada por el Consejo de Administración. Dicho precio de referencia se ha calculado bajo una serie de supuestos y metodologías financieros que podrían no coincidir con las expectativas de todos los participantes del mercado.

Si tras el inicio de la negociación el mercado cuestiona las hipótesis empleadas en la valoración (por ejemplo, expectativas de rentas, ocupación, coste de capital, etc.), es posible que el precio de las acciones experimente ajustes significativos a la baja o al alza hasta encontrar un nivel respaldado por los inversores. Además, factores técnicos propios de valores de nueva cotización –como la menor visibilidad inicial entre la comunidad inversora o la posible ausencia de operadores de liquidez– podrían acentuar la volatilidad de las primeras sesiones. En suma, existe el riesgo de que el precio de mercado de las acciones de Ibervalles Hoteles fluctúe notablemente en los inicios de la cotización e incluso que, si las condiciones generales o del sector se deterioran, la cotización caiga por debajo del precio de referencia, con el consiguiente perjuicio para los accionistas.

#### **1.18.6.Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales**

##### ***Posibles litigios y reclamaciones.***

En el desarrollo de su actividad, Ibervalles Hoteles podría verse expuesta a reclamaciones judiciales o extrajudiciales de diversas naturalezas (por ejemplo, disputas contractuales con proveedores, arrendatarios o socios, reclamaciones laborales, conflictos urbanísticos o fiscales, etc.). Aunque a la fecha de este Documento no existen litigios en curso que pudieran tener un efecto significativo sobre la Sociedad, no puede descartarse la aparición futura de controversias. Una eventual resolución desfavorable en procesos judiciales o arbitrales importantes podría afectar a la situación financiera, a los resultados, a los flujos de efectivo o a la reputación del Emisor. Asimismo, la mera existencia de un litigio relevante puede distraer recursos de la dirección y generar costes legales significativos. La Sociedad trata de mitigar este riesgo mediante asesoramiento jurídico preventivo y seguimiento de sus obligaciones legales, pero no puede garantizar la ausencia total de contingencias legales en el futuro.

##### ***Cumplimiento normativo y sanciones regulatorias.***

Las actividades de Ibervalles Hoteles están sujetas a diversas disposiciones legales y reglamentarias de ámbito urbanístico, técnico, medioambiental, sanitario, turístico, fiscal, mercantil, laboral y de protección al consumidor, entre otras. El cumplimiento estricto de esta amplia normativa es fundamental para la continuidad del negocio, dado que las autoridades administrativas (locales, autonómicas y nacionales) tienen la facultad de supervisar y sancionar posibles incumplimientos. En caso de infracción de alguna ley o reglamento aplicable (por ejemplo, normativas de seguridad en edificaciones, regulación de instalaciones turísticas, obligaciones fiscales, etc.), la Sociedad podría enfrentar multas, sanciones o restricciones impuestas por el organismo competente. Dichas sanciones podrían incluir la suspensión temporal de determinadas actividades, la imposición de medidas correctivas onerosas o, en casos extremos, la revocación de licencias de funcionamiento de algún establecimiento. Cualquier penalización

de entidad podría afectar negativamente la reputación, los ingresos, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Adicionalmente, el cumplimiento de la normativa vigente puede implicar costes recurrentes significativos (p. ej., inversiones para adaptar los inmuebles a nuevas exigencias técnicas o ambientales, gastos en consultoría legal, formación en compliance, etc.), que incrementan la base de gastos de la Compañía.

Por otra parte, cambios normativos sustanciales en el entorno legal podrían obligar a Ibervalles Hoteles a modificar su modelo de negocio o incurrir en gastos adicionales de adaptación. En especial, cualquier modificación relevante en el régimen jurídico-fiscal de las SOCIMI –ya sea en la legislación o en los criterios de aplicación e interpretación de la misma– podría afectar de manera importante a la Compañía.

Si Ibervalles Hoteles incumpliera cualquiera de las condiciones exigidas por el marco normativo de las SOCIMI –por ejemplo, si dejara de destinar al arrendamiento inmobiliario al menos el 80% de sus activos, o si no repartiera el dividendo mínimo obligatorio en plazo– podría perder el régimen fiscal especial de SOCIMI y pasar a tributar bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades (tipo nominal 25%). Esta pérdida de los beneficios fiscales tendría un impacto muy negativo en los resultados netos de la Sociedad y, probablemente, en su cotización, al reducirse estructuralmente la capacidad de distribuir dividendos atractivos a los accionistas. Incluso si la Sociedad mantiene el cumplimiento, un eventual cambio legislativo que eliminase o recortase las ventajas fiscales de las SOCIMI podría mermar la rentabilidad esperada por los inversores y desincentivar el interés del mercado en este tipo de compañías, con el consiguiente efecto adverso en la valoración de Ibervalles Hoteles.

#### ***Riesgos urbanísticos y de licencias.***

El sector inmobiliario hotelero está fuertemente influenciado por la regulación urbanística y las decisiones administrativas en materia de planificación y concesión de licencias. La ejecución de nuevos proyectos o reformas integrales por parte de la Sociedad requiere a menudo la obtención de licencias urbanísticas y permisos (de obra, de actividad, licencias ambientales, autorizaciones turísticas, etc.) por parte de los ayuntamientos u otros entes competentes. Los procedimientos administrativos para lograr dichas autorizaciones pueden sufrir retrasos o desviaciones respecto a lo previsto, debido a la complejidad burocrática o a cambios en los planes urbanísticos.

No puede garantizarse que las licencias necesarias para futuros proyectos de Ibervalles Hoteles se obtengan en los plazos esperados o en los términos inicialmente previstos. Asimismo, si surgiera la necesidad de solicitar nuevas autorizaciones o modificar las existentes (por ejemplo, cambio de uso de un inmueble, ampliaciones, etc.), existe el riesgo de que tales permisos no lleguen a concederse o se otorguen con condiciones más gravosas y/o imponiendo determinadas obligaciones adicionales a la Sociedad. Por ejemplo, las autoridades locales podrían exigir medidas compensatorias, reducciones de edificabilidad o restricciones de uso que alteren la rentabilidad del proyecto. Cualquiera de estas situaciones podría tener una repercusión desfavorable significativa en los planes de negocio de la Sociedad, demorando o impidiendo la puesta en marcha de inversiones previstas, y en consecuencia impactando de forma negativa en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos de Ibervalles Hoteles.

#### ***Entorno fiscal general y otras contingencias.***

Más allá del régimen específico de SOCIMI, la Sociedad está sujeta al entorno fiscal general (impuestos locales, autonómicos y estatales). Un aumento en las cargas impositivas que gravan la actividad (por

ejemplo, incrementos en el IBI u otros tributos municipales sobre inmuebles, nuevas tasas turísticas, etc.) reduciría la rentabilidad neta de los activos. Del mismo modo, cambios en normativa laboral, de seguridad social o en costes regulatorios podrían elevar los gastos de estructura o de los operadores arrendatarios, repercutiendo indirectamente en la Sociedad mediante mayores demandas de rentabilidad por parte de éstos o mayores probabilidades de impagos. Por último, conviene señalar que el marco legal en que opera la Sociedad se encuentra sujeto a interpretaciones por parte de los tribunales y órganos administrativos. Eventuales criterios jurisprudenciales o doctrinales nuevos –por ejemplo, en materia urbanística, fiscal o contable– podrían generar contingencias sobre situaciones pasadas de la Sociedad que hasta entonces se consideraban cumplidoras de la norma. Aunque Ibervalles Hoteles procura asesorarse adecuadamente y actuar con prudencia para minimizar estos riesgos, no puede eliminar completamente la posibilidad de que surjan pasivos sobrevenidos por estas causas, con el impacto correspondiente en sus estados financieros.

## 2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

### 2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

Con fecha 13 de noviembre de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

A la fecha del presente Documento, el capital social de Ibervalles Hoteles está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.100.000,00 euros, representado por 5.100.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### 2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene difusión de los valores negociables (free-float). El capital está en manos de 1 accionista (IRG10 SOCIMI, S.A.).

El detalle accionario de la compañía se encuentra explicado en el apartado 1.15 del presente Documento.

### 2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabecitar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- Derecho a participar en el reparto de dividendos.
- Derechos de asistencia y voto
- Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.
- Derecho de información.

**2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.**

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

**2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.**

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto.

**2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad.**

El accionista único de la Sociedad, con fecha 14 de noviembre de 2025, resolvió modificar los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

**Artículo 10. Transmisión de las acciones**

1. Las acciones y los derechos que incorporan son transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.
2. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad. Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita

que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

#### **Artículo 38. Comunicación de participaciones significativas**

3. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del diez (10) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.
4. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
5. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME SCALEUP.

#### **Artículo 39. Comunicación de pactos parasociales**

1. Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.
2. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME SCALEUP.

#### **Artículo 40. Exclusión de negociación**

1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y en el caso en que la junta general adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.
2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

#### **2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función**

No aplica.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

#### 4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

##### 4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

La Sociedad designó el 26 de septiembre de 2025 a Renta 4 Sigrun, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2025 de BME Scaleup, de 10 de abril. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Sigrun, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

Renta 4 Sigrun, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado el 3 de octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Renta 4 Sigrun, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con NIF. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 a Renta 4 Corporate, S.A., y el 14 de marzo de 2025, denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Sigrun, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Sigrun, S.A., actúa como Entidad Agente.

La Sociedad, Renta 4 Sigrun, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Entidad Agente descrito anteriormente.

##### 4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup:

- i. Bivaltasa Gloval Advisory S.L., con domicilio en Madrid, en la Avenida de Manoteras, 44, y NIF número B87778239, ha emitido un informe con fecha 29 de octubre de 2025 de valoración

independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2025. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento.

- ii. Gloval Valuation, S.A.U., con domicilio en Madrid, en la Avenida de Manoteras, 44, y NIF número B87778239, ha emitido un informe con fecha 4 de noviembre de 2025 de valoración RICS independiente de los activos de la Sociedad a 30 de junio de 2025. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

#### **4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Ibervalles Hoteles, S.A. en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) DLA Piper Spain, S.L ha participado como asesor de la Sociedad elaborando la Due Diligence Legal del activo de General Perón.
- (ii) PriceWaterhouseCoopers Tax & Legal, S.L. ha participado como asesor de la Sociedad elaborando la Due Diligence Legal del activo de Paseo de la Castellana, 220.

## 5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, al firmante/apoderado/representante ("Interesados") cuyos datos figuran en este documento se le facilita la siguiente información básica del tratamiento que se realizará sobre sus datos personales:

1. **Responsable:** BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES, SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN, S.A. con NIF: A-84636240 con domicilio situado en Plaza de la Lealtad, 1, 28014.
2. **Finalidad:** Se tratarán los datos personales identificativos y de contacto (nombre, apellido, cargo, email, teléfono y dirección) facilitados para realizar las actuaciones necesarias para tramitar el acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo. No se prevé la existencia de decisiones automatizadas, ni la elaboración de perfiles.
3. **Base de Legitimación:** La ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo.
4. **Comunicación:** Los datos personales podrán ser cedidos a las empresas que componen las compañías del Grupo para fines administrativos internos, el mantenimiento de la relación jurídica resultante de la firma y la ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. El Responsable, como parte del grupo SIX, podrá transferir Datos Personales a SIX Group AG y otras compañías filiales del grupo establecidas en Suiza, país que cuenta con decisión de adecuación.
5. **Plazo de conservación:** Los datos personales serán conservados durante el tiempo necesario para la realización de las finalidades para las que fueron recogidos, siempre y cuando no se revoquen los consentimientos otorgados.
6. **Derechos:** Los Interesados podrán ejercitar, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, limitación al tratamiento, portabilidad, cancelación y oposición al tratamiento, en los casos en los que sea pertinente, dirigiéndose para ello, mediante escrito a la dirección de:
  - Delegado de Protección de Datos Grupo BME. Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid. España. [protecciondedatos@grupobme.es](mailto:protecciondedatos@grupobme.es)

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD

**ANEXO I      Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs**

## Recibo de presentación

### Datos del asiento regstral

Número de asiento regstral: RGE178052632025

Fecha: 05-09-2025

Hora: 09:33:30

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

### Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: Acogimiento Régimen Socimi

### Datos del interesado

NIF: B85885887

Nombre / Razón social: IBERVALLES HOTELES SLU

### Datos de contacto

Teléfono: 661498276

Correo electrónico: iperez@ibervalles.com

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	IBV HOTELES- ESCRITO ACOGIMIENTO REG SOCIMI.pdf	IBV HOTELES ESCRITO ACOGIMIENTO REG SOCIMI	2,35 MB	SHA-1	FB4690E3F91642DBD706F4BC5 C8DACD82C6EEE24	B7MM2G77PRWHHKL3

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **HM6VRWGLGLG9ZM5L** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

**ANEXO II Cuentas Anuales de Ibervalles Hoteles del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024**

# Ibervalles Hoteles, S.L.

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

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

Al socio único de Ibervalles Hoteles, S.L. (Sociedad Unipersonal) por encargo del administrador único:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Ibervalles Hoteles, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b>	
<p>Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 26.353 miles de euros y representan aproximadamente un 93% del total de los activos de la Sociedad a dicha fecha.</p>	<p>Para una muestra de las altas de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, que afectan al precio de coste.</p>
<p>Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, minorado por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado.</p>	<p>Adicionalmente, evaluamos la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.</p>
<p>Cuando existan indicios de deterioro, la Sociedad analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. En el ejercicio 2024, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de las inversiones inmobiliarias.</p>	<p>Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto contratado por la Sociedad, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p>
<p>Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad ha solicitado a un experto la valoración de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024. Estas valoraciones han sido realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 5 de la memoria abreviada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprobación de la competencia, capacidad y objetividad del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.</li> <li>• Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.</li> <li>• Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad al valorador y que se han utilizado en la valoración.</li> </ul>
<p>Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 4.1 de la memoria abreviada.</p>	<p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas sobre este aspecto.</p>
<p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.</p>	<p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

### **Otras cuestiones**

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2023, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, no han sido auditadas.

### **Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas**

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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)

3 de noviembre de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23115

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

---

**IBERVALLES HOTELES, S.L.**  
**(Anteriormente VC Plaza de Castilla, S.L.)**

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

**IBERVALLES HOTELES S.L.**

**Balance abreviado al 31 de diciembre de 2024**  
(expresado en miles euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023*
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.353</b>	<b>26.884</b>
Inversiones inmobiliarias	5	26.353	26.647
Derivados Financieros	7	-	237
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.036</b>	<b>461</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.056	32
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.1	914	32
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7 y 10	142	-
Periodificaciones		-	3
Derivados Financieros	7	43	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	936	426
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>28.388</b>	<b>27.344</b>
 <b>PASIVO</b>		 <b>31/12/2024</b>	 <b>31/12/2023*</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.334</b>	<b>14.962</b>
Fondos propios		15.291	14.726
Capital	8	60	60
Prima de emisión		9.146	9.146
Reservas	8	2.692	2.692
Otras aportaciones de socios		1.378	1.378
Resultado del ejercicio	3	2.015	1.450
Valor razonable de instrumentos financieros	7.3	43	237
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.369</b>	<b>10.762</b>
Deudas a largo plazo	7	3.596	9.989
Acreedores por arrendamiento financiero	7.2	-	8.421
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo		3.078	-
Otros pasivos financieros	7.5	518	1.568
Pasivos por impuesto diferido	10	773	773
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.685</b>	<b>1.620</b>
Deudas a corto plazo	7	8.353	1.587
Acreedores por arrendamiento financiero	7.2	8.353	1.587
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		332	33
Proveedores	7	32	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	300	13
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>28.388</b>	<b>27.344</b>

Las notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte del balance abreviado al 31 de diciembre de 2024.

\*Ejercicio comparativo no auditado.

**IBERVALLES HOTELES S.L.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**  
 (expresada en miles de euros)

Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual	Nota	31/12/2024	31/12/2023*
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	<b>2.857</b>	<b>2.257</b>
Otros gastos de explotación		<b>(163)</b>	<b>(112)</b>
Servicios exteriores	11.2	(113)	(111)
Tributos	11.3	(50)	(1)
Amortización del inmovilizado	5	<b>(410)</b>	<b>(409)</b>
Otros resultados		<b>(0)</b>	<b>(14)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.285</b>	<b>1.771</b>
Gastos financieros	11.4	(270)	(272)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(270)</b>	<b>(272)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.015</b>	<b>1.450</b>
Impuestos sobre beneficios	10.1	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>2.015</b>	<b>1.450</b>

Las notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.

\*Ejercicio comparativo no auditado.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

VC PLAZA DE CASTILLA, S.L. (Sociedad Unipersonal), en adelante “la Sociedad”, se constituyó el 11 de febrero de 2010 como Sociedad Limitada.

Con fecha 31 de enero de 2022, cambió su denominación social a la actual, siendo anteriormente su denominación la de Millenium Hotels C220 S.L. Su domicilio actual se encuentra en Av. De Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

Con fecha 3 de diciembre de 2024, cambió su denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L., manteniendo su domicilio en Av. De Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

El objeto social de la Sociedad, con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen rentas (fiscales) menores del 20 por 100 de las rentas (fiscales) de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las anteriores) o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Estas actividades se realizan en España.

La Sociedad estaba integrada desde el ejercicio 2018 y hasta 31 de enero de 2022 en el grupo de Sociedades que encabezaba MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., con CIF A87846028. A partir de dicha fecha pasa a formar parte del grupo de Ibervalles SOCIMI S.A.

Las presentes cuentas anuales abreviadas se presentan en miles de euros, siendo ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

#### **1.1. Régimen SOCIMI**

El Socio Único de la Sociedad se encuentra acogido al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), opción a la que se acogió mediante comunicado a la agencia tributaria el 25 de septiembre de 2020.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Socio Único de la Sociedad (a la fecha, MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.) aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma, por tanto, desde el ejercicio 2019 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante “la Ley de SOCIMI”).

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, 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

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

aplicar dicho régimen.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, 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 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 procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI forme parte 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 la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI 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 la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

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

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada 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 indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI 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 períodos 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 accionistas. 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. Adicionalmente, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad, siendo subSOCIMI, cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI que le son aplicables. Por su parte, el Socio Único, Ibervalles SOCIMI S.A., cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual, desde su publicación, ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- La Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Sociedades Inmobiliarias aprobada por la Orden del 28 de diciembre de 1994, en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad.
- 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 relación con la información a desglosar en las notas explicativas.
- El Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### 2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Con fecha 30 de octubre, el Administrador Único de la Sociedad ha procedido a reformular las presentes cuentas anuales abreviadas que previamente habían sido formuladas con fecha 27 de marzo de 2025, con el objeto de incluir una reclasificación del derivado registrado en el pasivo a corto y largo plazo (43 mil euros y 237 mil euros, respectivamente) al activo corriente y no corriente; y con el objeto de corregir ciertas erratas incluidas en la Memoria abreviada. Adicionalmente, a fecha de la reformulación, se ha subsanado el fondo de maniobra negativo (véase Notas 2.4 y 13).

Dichas modificaciones no representan ningún cambio significativo a los estados financieros formulados el 27 de marzo de 2025.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas están expresados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos analizados.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro de las inversiones inmobiliarias (véase Notas 4.1 y 5).
- Valoración del derivado de cobertura (véase Notas 4.5 y 7.3).

# IBERVALLES HOTELES S.L.

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (véase Notas 1.1 y 10.2).

### 2.4 Principio de Sociedad en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.649 miles de euros (negativo por 1.159 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Esto es debido principalmente al vencimiento en abril 2025 del Leasing de Caixa Bank. La empresa ha obtenido una financiación a largo plazo para sustituir este leasing (ver nota 13). Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido preparadas de acuerdo con el principio de Sociedad en funcionamiento al entender el Administrador Único que los flujos de efectivo esperados para el próximo ejercicio permitirán a la Sociedad el cumplimiento de sus obligaciones.

### 2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2024 las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa, salvo cuando una norma contable específicamente establezca que no es necesario.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2024	31/12/2023*
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	2.015	1.450
<b>Total</b>	<b>2.015</b>	<b>1.450</b>
<b>Distribución</b>		
Dividendos	2.015	1.450
<b>Total aplicación de resultados</b>	<b>2.015</b>	<b>1.450</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

### 3.1. Distribución de resultados

Como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

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 participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- 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 de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, 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 la Ley de SOCIMI.
- c) 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 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, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Socio Único (ver Nota 8).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

### 4.1 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

Se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valorará por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de esta la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la Sociedad y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de sus elementos se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil que se estima que sea de 33-50 años.

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si alguna inversión inmobiliaria puede estar deteriorada, comparando el valor contable con el importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina tomando como valores de referencia la valoración realizada por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. El informe de valoración de los expertos independientes sólo contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de la valoración efectuada, que se refiere a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada por los expertos independientes, para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

inversiones inmobiliarias, considerando el contrato de arrendamiento vigente al cierre del ejercicio y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 5 se incluye información detallada de las yields netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados en el ejercicio 2024.

#### 4.2 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### La Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

La Sociedad constituyó en 2010 un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad CAIXABANK, vigente a 31 de diciembre de 2024, para financiar el hotel Vía Castellana que forma parte de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad (Notas 5 y 7.2).

Por otra parte, los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando se devengan.

##### La Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad es parte de un contrato de arrendamiento de los inmuebles sitos en Paseo de la Castellana 218 y 220 de Madrid, que conforman el hotel Vía Castellana. Ocupa la posición de arrendadora en dicho contrato de arrendamiento operativo. Adicionalmente, la Sociedad es propietaria de 45 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente (Nota 5.1).

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 4.3 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

###### **Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si 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 se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se puede considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad debe considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. La Sociedad puede tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la Sociedad gestiona sus activos financieros.

Con carácter general, 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 Sociedad 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 Sociedad.

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.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, 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 abreviada, 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 valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

#### Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero (tal como las ventas en firme de activos, las cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la Sociedad no retenga ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente no retenga financiaciones subordinadas ni conceda ningún tipo de garantía o asuma algún otro tipo de riesgo).

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la Sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplican en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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 abreviada. 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.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 4.4 Pasivos financieros

##### Clasificación y valoración

###### **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 Sociedad 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 Sociedad.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

##### Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado, registrando el importe de cualquier coste de transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor en libros. A partir de esa fecha, el nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se consideran sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

#### Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 4.5.

#### **4.5 Coberturas contables**

Desde un punto de vista contable, la Sociedad divide los derivados financieros en dos grandes grupos:

- Derivados de negociación: se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (se incluyen en la categoría «Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias»).
- Derivados de cobertura: se registran igualmente por su valor razonable. No obstante, se aplican unas normas contables especiales denominadas contabilidad de coberturas. En función del modelo de contabilidad de coberturas, puede cambiar la contrapartida del cambio de valor del derivado o realizarse un ajuste a la contabilización del elemento cubierto.

El objetivo de la contabilidad de coberturas es eliminar o reducir las denominadas "asimetrías contables". Dichas "asimetrías contables" generalmente surgen cuando la Sociedad contrata derivados (o a veces otro instrumento financiero) como cobertura (o compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo) de otro elemento, y este elemento, o bien no se reconoce a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance abreviado (por ejemplo, una compra prevista de materias primas o una emisión prevista de un bono).

La asimetría provoca que la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la Sociedad económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

Para evitar la volatilidad que conlleva este distinto criterio de reconocimiento en resultados de ambas operaciones (instrumento de cobertura y partida cubierta), surgen las normas especiales de contabilidad de coberturas, que se aplican a través de los modelos de contabilidad de coberturas. Estos modelos suponen aplicar unas normas contables especiales para romper la "asimetría contable".

Para poder aplicar las normas especiales de contabilidad de coberturas, la Sociedad cumple con los siguientes tres requisitos:

- Que los componentes de la cobertura (instrumento de cobertura y partida cubierta) se adecuen a lo establecido en la normativa contable, esto es, sean "elegibles".
- Que se prepare la documentación inicial y la designación formal de la cobertura.
- Que se cumpla con los requisitos de eficacia de la cobertura.

#### Cobertura de flujos de efectivo

En una cobertura de los flujos de efectivo se cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

Las normas contables aplicables son las siguientes:

- El elemento cubierto no cambia su método de contabilización.
- La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconocerá directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajustará para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:
  - o La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
  - o El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.
- Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que obliga a reconocer en el resultado del ejercicio esas cantidades.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

El “reciclaje” del importe diferido en patrimonio neto a resultados depende del tipo de operación cubierta:

- Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme, al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, la Sociedad eliminará ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y lo incluirá directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplicará este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.
- En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transferirá a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afecten al resultado del ejercicio (por ejemplo, en los ejercicios en que se reconozca el gasto por intereses o en que tenga lugar una venta prevista).
- No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y la Sociedad espera que todo o parte de esta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasificará inmediatamente al resultado del ejercicio.

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo, mediante permutas de tipos de interés, sobre el arrendamiento financiero contratado a tipo de interés variable. Estas coberturas de flujos de efectivo cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés del arrendamiento financiero contratado.

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad optó por aplicar desde el 1 de enero de 2019 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 27 de septiembre de 2019.

El tipo impositivo general aplicable es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad distribuya a su Socio Único estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido al Socio Único. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la Sociedad en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en Sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que razonablemente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.9 Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

#### **4.10 Transacciones entre partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una Sociedad del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Euros)	Saldo a 31/12/2023*	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2024
------------------	------------------------	-------	-------	-----------------------

#### Coste

Terrenos	13.878			13.878
Construcciones	20.682	115	-	20.797
	<b>34.560</b>	<b>115</b>	-	<b>34.675</b>
<u>Amortización</u>				
Construcciones	(7.913)	(410)	-	(8.322)
	<b>(7.913)</b>	<b>(410)</b>	-	<b>(8.322)</b>
<b>Total</b>	<b>26.647</b>	<b>(295)</b>	-	<b>26.353</b>

(Miles de Euros)	Saldo a 01/01/2023*	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2023*
------------------	------------------------	-------	-------	------------------------

#### Coste

Terrenos	13.878			13.878
Construcciones	20.660	22	-	20.682
	<b>34.538</b>	<b>22</b>	-	<b>34.560</b>
<u>Amortización</u>				
Construcciones	(7.503)	(409)	-	(7.913)
	<b>(7.503)</b>	<b>(409)</b>	-	<b>(7.913)</b>
<b>Total</b>	<b>27.035</b>	<b>(387)</b>	-	<b>26.647</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, calculado en función de la valoración realizada a dicha fecha por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, ascendía a un total de 46.086 miles de euros.

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.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

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 a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 1. 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 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.

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1, el 100% de las participaciones de la Sociedad se vendieron a Ibervalles SOCIMI, S.A. el 31 de enero de 2022. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado entre Millenium e Ibervalles, S.A., dicho inmueble se valoró en 43 millones de euros, por lo que el Administrador Único entendía que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 superaba ampliamente su valor en libros.

Los inmuebles que conforman el Hotel Vía Castellana fueron adquiridos mediante un contrato de arrendamiento financiero con la entidad Caixabank (Nota 7.2), se encuentran situados en Paseo de la Castellana 218-220 de Madrid (España) y disponen de cobertura con póliza de seguro que cubre el valor de su reconstrucción a nuevo.

#### **5.1 Arrendamientos operativos**

El Hotel Vía Castellana que la Sociedad tiene clasificado como inversión inmobiliaria está arrendado a terceros a través de un arrendamiento operativo. El contrato de arrendamiento tenía una duración de 10 años, con vencimiento el 26 de febrero de 2024. Sin embargo, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, que incluyó bonificaciones y aplazamiento de rentas durante un periodo limitado, y acordando ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024, y configurando el periodo actual hasta dicho vencimiento, como de obligado cumplimiento para las partes.

Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2021 se llegó a un acuerdo de liquidación de cantidades con el arrendatario, para cobrar rentas adeudadas, así como una parte de las rentas que habían sido aplazadas con la adenda suscrita en noviembre de 2020, habiendo quedado, en consecuencia, saldadas todas las deudas hasta el mes de enero de 2022 incluido. En este sentido, se acordó que, a partir del 1 de febrero de 2022, la renta mínima garantizada volverá a ser calculada de conformidad con los términos y condiciones del contrato.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado. Durante el presente ejercicio se han reconocido ingresos provenientes de dicho contrato por importe de 2.158 miles de euros de parte fija y 699 miles de euros de parte variable (2.257 miles de euros en 2023 de parte fija - Nota 11.1).

El 4 de abril de 2024 se renovó el contrato de arrendamiento con Argón Hotel, S.L.U. con una duración de 15 años de obligatorio cumplimiento a partir de la fecha de culminación de las obras de reforma a realizarse por cuenta de VC Plaza Castilla, S.L., dichas obras comenzarán el 31 de enero de 2025.

Adicionalmente, dichos inmuebles cuentan con 45 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Durante el presente ejercicio se han reconocido ingresos provenientes de estos contratos por importe de 28 miles de euros (20 miles de euros en 2023 - Nota 11.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado dichos ingresos se corresponden con los siguientes:

(Miles de Euros)	2024	2023*
Amortización (Nota 5)	410	409
Tributos (Nota 11.3)	50	1
Otros gastos de explotación	113	111
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>521</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

El detalle de los cobros futuros mínimos del contrato de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Euros)	2024	2023*
Hasta un año	74	2.117
Entre uno y cinco años	10.565	8.467
Más de cinco años	42.271	10.584
<b>Total</b>	<b>52.910</b>	<b>21.168</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 6. TESORERÍA

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado y tienen un saldo de 936 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (426 miles euros en 2023).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

#### 7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se clasifican todos en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado o coste" y "Pasivos financieros a coste amortizado o coste". Su composición a dichas fechas es la siguiente:

Activos Financieros (Miles de Euros)	Nota	2024	2023*
<b>Créditos, derivados, otros</b>			
Instrumentos financieros a largo plazo			
Derivados de cobertura	7.3	-	237
<b>Total a largo plazo</b>			<b>237</b>
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>			
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.1	914	32
Periodificaciones		-	3
Derivados de cobertura	7.3	43	-
<b>Total a corto plazo</b>			<b>958</b>
<b>Total</b>			<b>958</b>
<b>2023*</b>			<b>271</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

(Miles de Euros)	Nota	2024	2023*
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>			
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	7.2	-	8.421
Deudas con entidades vinculadas		3.078	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7.5	518	1.568
<b>Total a largo plazo</b>			<b>11.017</b>
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>			<b>9.989</b>
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	7.2	8.353	1.587
Acreedores comerciales		32	20
<b>Total a corto plazo</b>			<b>8.385</b>
<b>2023*</b>			<b>1.607</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

El saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de formalizar por rentas devengadas y facturas emitidas pendientes de cobro por importe de 914 miles de euros (32 miles de euros en 2023). El saldo de facturas pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2024 incluía principalmente la refacturación al arrendatario del hotel de los IBIS'S y tasas de residuos urbanos y la renta variable del cuarto trimestre de 2024.

#### 7.2 Deudas por arrendamiento financiero

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad Caixabank hasta abril de 2025, acordado con objeto de financiar la adquisición del hotel Vía Castellana (Nota 5). A 31 de diciembre de 2024, la deuda con dicha entidad asciende a 8.353 miles de euros a corto plazo (8.421 miles de euros a largo plazo y 1.587 miles de euros a corto plazo en 2023). Dentro de la misma se incluyen los 7.940 miles de euros de la cuota final correspondiente a la opción de compra. El tipo de interés aplicable es variable (Euribor 1M más 1,25%). El gasto financiero devengado en el ejercicio ha ascendido a 270 miles de euros (272 miles de euros en 2023).

Con fecha 25 de junio de 2020 se firmó con Caixabank una novación del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, introduciendo un período carencia de 12 meses de amortización de capital, a contar desde la cuota correspondiente al mes de mayo de 2020 inclusive. Es decir, durante dicho período la Sociedad pagó únicamente cuotas de intereses. Como consecuencia de esta carencia, a partir de mayo de 2021 las cuotas de amortización del capital se han incrementado hasta la finalización del contrato.

El detalle por vencimientos del principal del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de euros)	2024	2023*
Menos de 1 año	8.353	1.587
Entre 1 y 2 años	-	8.421
<b>Total</b>	<b>8.353</b>	<b>10.008</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

#### 7.3 Derivados

La Sociedad mantiene un derivado de cobertura, contrato de permuta financiera de tipos de interés, que firmó el día 20 de diciembre de 2018, para cubrir el nominal pendiente del contrato de arrendamiento financiero de la Sociedad (Nota 7.2). Dicho derivado, cuyo vencimiento es el 29 de abril de 2025, hace fijo el tipo de interés de la operación principal al 0,97% más un diferencial de 1,25%, con un floor al 0%. Las condiciones de este instrumento de cobertura y del instrumento cubierto coinciden, por lo que la cobertura se considera eficaz.

La Sociedad ha procedido a valorar el derivado de cobertura a fecha 31 de diciembre de 2024 en la cantidad de 43 miles de euros (237 miles de euros en 2023), reconociendo ajustes por cambio de valor (ganancias) por importe de 193 miles de euros en 2024 (ganancias por

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

importe de 692 miles de euros en 2023) en su patrimonio neto, por la parte eficaz de la cobertura.

#### 7.4 Deudas con entidades de crédito

No existían a 31 de diciembre de 2024 más deudas pendientes con entidades financieras.

#### 7.5 Deudas por fianzas

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" a largo plazo en 2024 incluye principalmente 518 miles de euros (1.568 en 2023) correspondientes a la fianza y depósito por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana, cuyo vencimiento va ligado al contrato de arrendamiento (Nota 5.1).

## 8. FONDOS PROPIOS

### Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de 60 miles de euros, correspondientes a 60.120 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único, IBERVALLES SOCIMI, S.A..

### Reservas

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2024	31/12/2023*
Reserva legal	79	79
Reservas voluntarias	2.613	2.613
<b>Total</b>	<b>2.692</b>	<b>2.692</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal supera el 20% del capital social. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

El 27 de junio de 2024, la sociedad aprobó la distribución de un dividendo del 100% del resultado del ejercicio 2023, por un importe de 1.450 miles de euros.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

Con fecha 26 de mayo de 2023, en cumplimiento el plazo establecido por la Ley de SOCIMI, el Socio Único aprobó distribuir el beneficio del ejercicio 2022 (1070 miles de euros), destinando 100% del mismo al pago de dividendos.

## 9. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que es capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su Socio Único.

Las políticas de gestión del riesgo financiero, dentro del sector en el que opera la Sociedad, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas por parte de los inquilinos de sus inmuebles. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos y la solicitud de fianzas o avales en los contratos que se suscriben.
- Riesgo de liquidez: se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.649 miles de euros (negativo por importe de 1.159 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Esto se debe principalmente al vencimiento del Leasing de Caixa Bank en abril 2025. La empresa ha obtenido una financiación a largo plazo para sustituir este leasing (ver nota 13). El Administrador Único estima que los flujos de efectivo esperados para el próximo ejercicio permitirán a la Sociedad el cumplimiento de sus obligaciones.
- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. En función de la situación del inmueble (Nota 5), el plazo de vigencia restante del contrato de arrendamiento principal (Nota 5.1) y el bajo ratio financiación / valor del activo, el Administrador Único entiende que este riesgo es moderado bajo.
- Riesgo de tipo de interés: este riesgo se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe, principalmente, dado su importe, al contrato de leasing inmobiliario que mantiene la Sociedad a un tipo de interés variable (Nota 7.2). Sin embargo, para atenuar este riesgo la Sociedad tiene contratado un derivado de cobertura (contrato de permuta financiera de tipos de interés), para cubrir el nominal pendiente de dicho contrato de arrendamiento financiero, haciendo fijo el tipo de interés de la operación cubierta (Nota 7.3).

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Euros)	2024	2023*
Otros créditos con las Administraciones Públicas	142	-
<b>Total activos fiscales</b>	<b>142</b>	<b>-</b>
Pasivos por impuesto diferido	773	773
Otras deudas con las Administraciones Públicas (IVA, Ret <sup>1</sup> )	300	13
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>1.073</b>	<b>786</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

#### 10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se menciona en la Nota 1.1, la Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para las SOCIMI. De acuerdo con dicho régimen fiscal especial, los rendimientos derivados de su actividad, que cumplan los requisitos exigidos, tributan a un tipo de gravamen del 0%. En este sentido, durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha devengado gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios.

(Miles de Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ejercicio 2024		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.015	-	2.015	(193)	-	(193)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>2.015</b>	<b>-</b>	<b>2.015</b>	<b>(193)</b>	<b>-</b>	<b>(193)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	193	-	193
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>2.015</b>	<b>-</b>	<b>2.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

(Miles de Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.450		1.450	692		692
Impuesto sobre Sociedades						
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>1.450</b>		<b>1.450</b>	<b>692</b>		<b>692</b>
Diferencias permanentes				(692)		(692)
Diferencias temporarias						
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>1.450</b>		<b>1.450</b>			<b>1.450</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

El detalle y los movimientos de los activos y pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

(Miles de Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Amortización inversiones inmobiliarias	(773)	-	-	(773)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(773)</b>			<b>(773)</b>
<b>Ejercicio 2023*</b>				
Amortización inversiones inmobiliarias	(773)	-	-	(773)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(773)</b>			<b>(773)</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

Los pasivos por impuesto diferido de 2024 y 2023 se corresponden a diferencias de amortización contable y fiscal a revertir en ejercicios posteriores aprovechando el régimen del arrendamiento financiero del Impuesto de Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

(Miles de Euros)	2024	2023*
<b>Ejercicio de generación</b>		
2016	94	94
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>94</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

La Sociedad no ha registrado el activo por impuesto diferido correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, dado que el Administrador Único considera que no es probable la generación de beneficios fiscales futuros para su compensación, debido a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

#### 10.2 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la “Ley de SOCIMI”)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a la Sociedad:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

Reservas (Miles de Euros)			
Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
9.146	79	1.879	11.105

Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Origen de las reservas	Prima de emisión	Reservas (Miles de Euros)		
		Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	-	-	19	19
Rentas sujetas al tipo general	-	-	715	715

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

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

en de los dividendos	Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	Rentas sujetas al tipo general	Total
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019	75	-	75
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020	281	-	281
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021	66	-	66
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022	1.070	-	1.070
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023	1.450	-	1.450

En caso de distribución de dividendos 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

c) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere la letra b) anterior.

Origen de los dividendos	Fecha del acuerdo
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019	29/06/2020
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020	30/06/2021
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021	30/06/2022
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022	26/05/2023
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023	27/06/2024

d) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
29/04/2010	01/01/2019	Activo poseído bajo arrendamiento financiero	Edificio - Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana N° 218-220, Madrid	Hotelero
14/05/2020	14/05/2020	Activo en propiedad	25 plazas de garaje	Paseo de la Castellana N° 218, Madrid	Comercial

La Sociedad no tiene participaciones en el capital de otras entidades.

- e) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Ver Nota 5.

- f) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, 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.

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se ha dispuesto de reservas.

## 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2024	31/12/2023*
Rentas por arrendamiento (Nota 5.1)	2.857	2.257
<b>Total</b>	<b>2.857</b>	<b>2.257</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

La renta de este arrendamiento se compone de una parte fija y otra variable referenciada a la cifra neta de facturación del hotel arrendado. Durante el presente ejercicio se han reconocido ingresos provenientes de dicho contrato por importe de 2.158 miles de euros de parte fija y 699 miles de euros de parte variable (2.257 miles de euros en 2023, de parte fija).

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

#### 11.2 Servicios exteriores

(Miles de Euros)	31/12/2024	31/12/2023*
Arrendamientos y cánones	37	35
Reparaciones y conservación	57	62
Servicios de profesionales independientes	9	8
Primas de seguros	10	6
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>111</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

#### 11.3 Tributos

Dentro de este epígrafe se incluye el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la tasa de recolección de residuos sólidos urbanos y la tasa de paso de vehículos relativos al inmueble que compone las inversiones inmobiliarias (Nota 5), así como el Impuesto sobre Actividades Económicas.

#### 11.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2024	31/12/2023*
Intereses por deudas con entidades de crédito	192	272
Intereses por deudas con Sociedades del grupo (Nota 12)	78	-
<b>Total</b>	<b>270</b>	<b>272</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

## 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### Entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Parte Vinculada	Naturaleza de la vinculación
IBERVALLES SOCIMI S.A.	Socio Único Desde 01/02/22
IRG10 SERVICIOS CORPORATIVOS S.L.	Vinculada de Ibervalles

## IBERVALLES HOTELES S.L.

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

El detalle de los saldos y transacciones mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

#### Transacciones

(Miles de Euros)	Socio Único Ibervalles	Entidades vinculadas	Total
<b>Ejercicio 2024</b>			
Intereses por deudas (Nota 11.4)	78	-	78
Servicios de gestión y administración (Nota 11.2)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>78</b>	-	<b>78</b>
<b>Ejercicio 2023*</b>			
Intereses por deudas (Nota 11.4)	-	-	-
Servicios de gestión y administración (Nota 11.2)	-	5	5
<b>Total</b>	-	<b>5</b>	<b>5</b>

\*Ejercicio comparativo no auditado.

#### Saldos

(Miles de Euros)	Socio Único Ibervalles	Entidades vinculadas	Total
<b>Ejercicio 2024</b>			
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	3.078	-	3.078
<b>Total</b>	<b>3.078</b>	-	<b>3.078</b>
<b>Ejercicio 2023*</b>			
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

\*Ejercicio comparativo no auditado.

En el ejercicio 2024 la Sociedad ha recibido 3.000 miles de euros como préstamo de Ibervalles SOCIMI, S.A., dicho préstamo ha devengado 78 miles de euros hasta el 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad recibió prestación de servicios de gestión y administración por parte de IRG10 Servicios Corporativos S.L. (vinculada del Socio Único) por 5 miles de euros y a cierre de ejercicio no queda pendiente saldo.

## **IBERVALLES HOTELES S.L.**

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

#### **Administradores**

Durante el ejercicio 2024 el Administrador Único no ha devengado remuneración alguna (tampoco en 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto al Administrador Único (tampoco a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco a 31 de diciembre de 2023).

Durante el ejercicio 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados en el ejercicio de su función (tampoco en 2023).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), el Administrador Único no tiene situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

#### **13. HECHOS POSTERIORES**

El 28 de marzo de 2025 la Sociedad ha realizado un aumento de capital social, el cual ha sido suscrito y pagado en su totalidad con el aporte de un inmueble ubicado en la calle General Perón 27, por parte de Ibervalles SOCIMI, S.A.

El 16 de mayo de 2025 la sociedad pagó el saldo pendiente del Leasing de Caixa Bank, sustituyéndolo por un préstamo hipotecario a largo plazo con el banco Sabadell.

El 12 de junio de 2025 la sociedad adquirió participaciones de la sociedad ARD A44, S.L. por un importe de 23.750 miles de euros, representando el 50% del capital social de la misma. Posteriormente el 22 de septiembre de 2025 se vendieron participaciones de ARD A44, S.L. por un importe de 6.786 miles de euros, disminuyendo su participación a un 35,71% del capital social de dicha sociedad.

**IBERVALLES HOTELES S.L.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

El Administrador Único de la Sociedad, en la fecha indicada abajo, 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 reformular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito.

Madrid, a 30 de octubre de 2025

D. Javier Isidro Mosquera  
(Representante persona física de  
IBERVALLES SOCIMI, S.A.)



**ANEXO III Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 sin informe de revisión limitada del auditor**

## **Ibervalles Hoteles, S.L. y sociedades dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2025

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 DE IBERVALLES HOTELES, S.L.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Nota**

**Balance intermedio resumido consolidado.**

**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.**

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos  
consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de  
junio de 2025.**

1. Actividad e información general
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Inmovilizado intangible.
5. Tesorería.
6. Activos y Pasivos financieros.
7. Fondos Propios.
8. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
9. Situación fiscal.
10. Provisiones y contingencias.
11. Información financiera por segmentos.
12. Ingresos y gastos.
13. Operaciones con partes vinculadas.
14. Hechos posteriores.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		129.761	46.086
Inversiones inmobiliarias	4	105.642	46.086
Inversiones cont.por el método de participación	8	23.750	-
Fianzas y depósitos constituidos		369	-
ACTIVO CORRIENTE		13.450	2.034
Anticipo a proveedores		246	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.768	1.054
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.1	128	914
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	10.641	140
Derivados financieros		-	43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	2.435	936
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>143.210</b>	<b>48.120</b>
 PASIVO		30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		86.457	31.772
Fondos propios		86.457	31.728
Capital	7	5.100	60
Prima de emisión	7	45.166	9.146
Reservas	7	19.130	19.130
Otras aportaciones de socios		1.378	1.378
Resultado del ejercicio	7	15.684	2.015
Valor razonable de instrumentos financieros		-	43
PASIVO NO CORRIENTE		53.834	7.665
Deudas a largo plazo	6	49.766	3.596
Deudas con entidades de crédito	6.2	22.321	-
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	6 y 13	26.926	3.078
Otros pasivos financieros	6	518	518
Pasivos por impuesto diferido	9	4.069	4.069
PASIVO CORRIENTE		2.919	8.683
Deudas a corto plazo	6	-	8.353
Acreedores por arrendamiento financiero	6.2	-	8.353
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.919	330
Proveedores	6	890	32
Otros acreedores	6	2.015	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	14	299
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>143.210</b>	<b>48.120</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



**IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA  
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en miles de euros)**

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	12	25	1.307
Ingresos por arrendamientos		25	1.307
<b>Var. del valor razonable de las inversiones inmobil</b>	4	16.067	(3.753)
<b>Gastos de explotación</b>		(168)	(80)
Gastos de Personal		(6)	-
Servicios exteriores	12	(146)	(59)
Tributos	12	(17)	(21)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		15.925	(2.526)
<b>PARTIC. EN RTDOS. EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>		-	-
<b>RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.</b>		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		(241)	(95)
Ingresos financieros		4	-
Gastos financieros	12	(245)	(95)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		15.684	(2.622)
<b>Impuesto de Sociedades</b>		-	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>		15.684	(2.622)
<b>Resultado atribuido a la Sociedad Dominante</b>		15.684	(2.622)
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		-	-
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>		3,08	(43,61)
<b>Resultado diluido por acción (Euros)</b>		3,08	(43,61)

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO  
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

### A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado Neto Consolidado</b>		15.684	(2.622)
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	8	-	(43)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	(43)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		15.684	(2.665)
 Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante		15.684	(2.665)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles euros)**

	Capital	Prima de emisión	Acciones Propias	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas	Resultados del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2024</b>	<b>60</b>	<b>9.146</b>	<b>Nota 7</b>	<b>Nota 7</b>	<b>19.524</b>	<b>Nota 7</b>	<b>Nota 7</b>
<i>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</i>	-	-	-	-	-	-	(2.622)
<i>Operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Aumentos de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(68)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(68)</b>
<i>Valor razonable de instrumentos financieros</i>	-	-	-	-	-	-	(68)
<i>Distribución del Resultado</i>	-	-	-	-	-	-	(5.369)
<i>Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	-	-	(1.450)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2024</b>	<b>60</b>	<b>9.146</b>	<b>-</b>	<b>23.475</b>	<b>-</b>	<b>(2.622)</b>	<b>30.060</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2025</b>	<b>60</b>	<b>9.146</b>	<b>-</b>	<b>23.350</b>	<b>-</b>	<b>(785)</b>	<b>31.772</b>
<i>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</i>	-	-	-	-	-	-	15.684
<i>Operaciones con socios o propietarios</i>	<b>5.040</b>	<b>36.020</b>	<b>5.040</b>	<b>36.020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.060</b>
<i>Aumentos de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>	<b>(43)</b>
<i>Valor razonable de instrumentos financieros</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Distribución del Resultado</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2025</b>	<b>5.100</b>	<b>45.166</b>	<b>-</b>	<b>20.507</b>	<b>-</b>	<b>15.684</b>	<b>86.457</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

		30/06/2025	30/06/2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		(7.867)	311
Resultado neto consolidado		15.684	(2.622)
Ajustes al resultado		(15.826)	3.848
- Dotación a la amortización	4,5	-	-
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	6	(16.067)	3.753
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	7	-	-
- Gastos financieros	13	245	95
- Ingresos financieros	13	(4)	-
- Impuesto de Sociedades	14	-	-
<b>Cambios en el fondo de maniobra</b>		(7.725)	(915)
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	14	(10.501)	(9)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	14	(285)	-
- Clientes y deudores varios	9	787	(15)
- Proveedores y acreedores varios	12	2.643	158
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	8	-	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	8	(369)	(1.049)
<b>Cobros / (Pagos) Impuesto de sociedades</b>		-	-
- Cobros / (Pagos) Impuesto de Sociedades	14	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		(26.179)	(4)
- Ventas de Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	4,5,6	-	-
- Reformas de inmuebles y adquisición de inmovilizado	4,5,6	(2.429)	(4)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		-	-
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas		-	-
- Adquisición de acciones propias	11	-	-
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	7	(23.750)	-
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	7	-	-
- Adquisición de participaciones en sociedades	8	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		35.545	(284)
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		-	-
- Ampliaciones de capital		-	-
- Pago de dividendos		-	-
<b>Instrumentos de pasivo financiero</b>		35.545	(284)
- Préstamos de empresas relacionadas		23.848	1.000
- Suscripción deudas con entidades de crédito	8	22.366	-
- Devolución deudas con entidades de crédito	8	(10.614)	(1.189)
- Cobro de intereses	13	4	-
- Pago de intereses	8	(60)	(95)
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		1.499	23
<b>Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		936	426
<b>Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio</b>		2.435	449

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

VC PLAZA DE CASTILLA, S.L. (Sociedad Unipersonal), en adelante "la Sociedad", se constituyó el 11 de febrero de 2010 como Sociedad Limitada.

Con fecha 31 de enero de 2022, cambió su denominación social a la actual, siendo anteriormente su denominación la de Millenium Hotels C220 S.L. Su domicilio actual se encuentra en Av. de Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

Con fecha 3 de diciembre de 2024, cambió su denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L., manteniendo su domicilio en Av. de Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

El objeto social de la Sociedad, con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representan rentas (fiscales) menores del 20 por 100 de las rentas (fiscales) de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las anteriores) o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Estas actividades se realizan en España.

La Sociedad estaba integrada desde el ejercicio 2018 y hasta 31 de enero de 2022 en el grupo de Sociedades que encabezaba MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. con CIF A87846028. A partir de dicha fecha pasa a formar parte del grupo de Ibervalles SOCIMI, S.A. (en fecha 29 de abril se modificó su denominación social a IRG10 SOCIMI, S.A.).

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en miles de euros, siendo ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición del 50% de las participaciones de ARD A44, S.L., que se consolida por el método de integración global.

## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

#### **I.I. Régimen SOCIMI**

El Socio Único de la Sociedad se encuentra acogido al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), opción a la que se acogió mediante comunicado a la agencia tributaria el 25 de septiembre de 2020.

Con fecha 5 de septiembre de 2019, el Socio Único de la Sociedad (a la fecha, MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A.) aprobó solicitar el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 27 de septiembre de 2019 en tiempo y forma, por tanto, desde el ejercicio 2019 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, 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.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, en el caso de que la SOCIMI forme parte de un grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, 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 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 procedentes de dichas participaciones.

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI forme parte 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 la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI 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 la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- La SOCIMI está obligada 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 indicada al final de la Nota.

El incumplimiento los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI 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.



## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

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 accionistas. 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.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad, siendo subSOCIMI, cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI que le son aplicables. Por su parte, el Socio Único, IRG10 SOCIMI, S.A., cumple con el requisito de inversión contemplado en artículo 3 de la Ley 11/2008 por la que se regulan las SOCIMI.

Como se indica en esta misma Nota, la Sociedad dominante se haya regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- 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 de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha 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 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, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.



**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

- 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 7). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- 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 relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.b) se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2024 han sido reformuladas el 30 de octubre de 2025 y se espera que sean aprobadas, sin modificación, por el Socio Único.

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del ejercicio 2025, han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad dominante el 31 de octubre de 2025 y se espera que sean aprobadas por el Socio Único sin modificación.

#### **b) Uso de estimaciones**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. 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.

#### **Valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

El Administrador Único de la Sociedad dominante realiza una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determina el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, el Administrador Único considera información de una serie de recursos que incluyen:

- precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares, pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.



## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

De cara a la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Administrador Único ha solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 4) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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 del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

#### **Impuesto sobre las ganancias**

El Socio Único está acogido 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% (véase nota 1).

El Administrador Único de la Sociedad dominante realiza una monitorización de cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de conservar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación con el régimen que regula las SOCIMIs.

#### **Acuerdos conjuntos y control conjunto**

En aplicación de la NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos. En dicho caso, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, se reconocería de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

#### **c) Normas, modificaciones e interpretaciones**

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024:

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad": El IASB ha modificado la NIC 21 para añadir requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es. Cuando una moneda no se puede cambiar por otra moneda, es necesario estimar el tipo de cambio al contado en una fecha de valoración con el objetivo de determinar la tasa a la que se llevaría a cabo una transacción de intercambio ordenada en esa fecha entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Cuando una entidad aplica por primera vez los nuevos requerimientos, no está permitido reexpresar la información comparativa. En cambio, se requiere la conversión de los importes afectados a tipos de cambio al contado estimados en la fecha de aplicación inicial de la modificación, con un ajuste contra reservas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros": Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Las modificaciones del punto (b) son más relevantes para las instituciones financieras, si bien las modificaciones en (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

Mejoras anuales de las normas NIIF de contabilidad, volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros": El IASB ha emitido una nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

"Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".

Esta nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, incluso para los estados financieros intermedios, y se requiere una aplicación retrospectiva. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses": Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 (Modificación) "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses": La NIIF 19, emitida en mayo de 2024, permite a las filiales elegibles revelar menor información en relación con las normas o modificaciones NIIF emitidas hasta febrero de 2021. Estas nuevas modificaciones ayudan a las filiales elegibles a reducir los desgloses en relación con las normas y modificaciones NIIF emitidas entre febrero de 2021 y mayo de 2024 (entre ellas, la NIIF 18). Con estas modificaciones, la NIIF 19 refleja los cambios en las NIIF que entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2027, fecha en que será aplicable la NIIF 19. En el futuro, la NIIF 19 se modificará simultáneamente con la publicación o revisión por parte del IASB de otras normas de contabilidad.

Esta modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### d) Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los siguientes:



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### d.1) Inversiones inmobiliarias

##### Inversiones Inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Los expertos independientes han utilizado, principalmente, como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

5 y 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final de cada proyección de años (n) se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año n+1. 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, la TIR y la Exit Yield.

En la nota 4 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

#### d.2) Arrendamientos

##### Cuando el Grupo es el arrendatario:

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

##### Cuando el Grupo es el arrendador:

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



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### d.3) Activos financieros

##### Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

##### Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

##### Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, 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 incluye en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global".

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

#### Intereses recibidos de activos financieros:

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

#### Deterioro del valor de los activos financieros:

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

#### d.4) Pasivos financieros

##### Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

##### Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

###### Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que

no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.



**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

**Pasivos financieros a coste amortizado (Préstamos y créditos)**

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

**Cancelación**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

**d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

**d.6) Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1,



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

la Sociedad dominante aplica el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles 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 accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que razonablemente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### d.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no Corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o

## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **d.8) Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

La información financiera por segmentos del grupo se desglosa en la nota 11.

#### **d.9) Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

#### **d.10) Transacciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de IRG10 SOCIMI, S.A. consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

#### **d.11) Provisiones y contingencias**



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones por recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### d.12) Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota 4.

#### **d.13) Resultado por acción**

##### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

##### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### e) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2025.

Todos los importes incluidos en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

#### f) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido las siguientes:

1. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Ibervalles Hoteles, S.L. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del balance consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada.

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar las sociedades del Grupo. De acuerdo con este criterio:
- a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
  - b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 30 de junio de 2025 ARD A44, S.L. consolida junto con la sociedad Ibervalles Hoteles, S.L. por el método de integración global (ver Nota 1).

#### Acuerdos conjuntos:

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b).

#### g) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de terminado el 30 de junio de 2025.

#### h) Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el



**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

### **3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad Dominante 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 la Dirección del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Administrador Único. El Administrador proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

#### **3.1 Gestión del riesgo financiero**

##### **a) Riesgo de mercado**

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo 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.

##### *(i) Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

##### *(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo 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), períodos de carencia solidarios con las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratios 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.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

El grupo 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) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el Departamento Financiero del Grupo:

- 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.

#### b) 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.

A 30 de junio de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por un importe de 10.531 miles de euros (fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2024, por importe de -6.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

### 3.2 Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30/06/2025	31/12/2024
Deuda Financiera	49.247	11.430
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	86.457	31.772
Apalancamiento	57,0%	36,0%



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Al 30 de junio de 2025 el apalancamiento ha aumentado a un 57,0% (36,0% a 31 de diciembre de 2024).

#### 3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

30 de junio de 2025					Miles de euros
Activos		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo					
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)		-	-	105.642	105.642
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)		-	-	23.750	23.750
Inversiones financieras no corrientes		-	-	-	-
Inversiones financieras corrientes		-	-	-	-
<b>Total activos</b>		-	-	<b>129.392</b>	<b>129.392</b>
30 de junio de 2025					
Pasivos		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Total Pasivos</b>		-	-	-	-

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	-	-	46.086	46.086
Inversiones contables por met. Participación (Nota 8)	-	-	-	-
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	<b>46.086</b>	<b>46.086</b>

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Total Pasivos</b>	-	-	-	-

#### 4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas.

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presentan en Anexo II.

	Miles de euros
	Inversiones Inmobiliarias
<b>Saldo 01/01/2024</b>	<b>49.180</b>
Adquisiciones de Inmuebles	-
Bajas de inmuebles	-
Reformas (Capex)	115
Variación del valor razonable	(3.209)
<b>Saldo 31/12/2024</b>	<b>46.086</b>
Adquisiciones de Inmuebles	38.416
Bajas de inmuebles	-
Reformas (Capex)	5.073
Variación del valor razonable	16.067
<b>Saldo 30/06/2025</b>	<b>105.642</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

"Adquisiciones de Inmuebles" incluye el traspaso del activo de General Perón 27, por parte de la Sociedad Dominante del Grupo IRG10 SOCIMI, S.A (ver Nota 7).

"Reformas (Capex)" incluye el coste de las reformas y mejoras que se están llevando a cabo en los inmuebles de General Perón 27 y Castellana 220, ambos de Madrid, durante el primer semestre de 2025.

El Grupo financia parte de las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en esta Nota (e).

#### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

(Miles de Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Rentas por arrendamiento	25	1.307
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>1.307</b>

#### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A cierre del primer semestre del ejercicio de 2025 y 2024, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 12).

El Hotel Vía Castellana que la Sociedad tiene clasificado como inversión inmobiliaria está arrendado a terceros a través de un arrendamiento operativo. El contrato de arrendamiento tenía una duración de 10 años, con vencimiento el 26 de febrero de 2024. Sin embargo, ante la situación provocada por la crisis sanitaria vinculada a la COVID-19, el 25 de noviembre de 2020 se suscribió una adenda al contrato, para regular las rentas del ejercicio 2020 y parte de las del ejercicio 2021, que incluyó bonificaciones y aplazamiento de rentas durante un período limitado, y acordando ampliar la duración del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de finalización desde febrero a diciembre de 2024, y configurando el período actual hasta dicho vencimiento, como de obligado cumplimiento para las partes.

Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2021 se llegó a un acuerdo de liquidación de cantidades con el arrendatario, para cobrar rentas adeudadas, así como una parte de las rentas que habían sido aplazadas con la adenda suscrita en noviembre de 2020, habiendo quedado, en consecuencia, saldadas todas las deudas hasta el mes de enero de 2022 incluido. En este sentido, se acordó que, a partir del 1 de febrero de 2022, la renta mínima garantizada volverá a ser calculada de conformidad con los términos y condiciones del contrato.

El 4 de abril de 2024 se renovó el contrato de arrendamiento con Argón Hotel, S.L.U. con una duración de 15 años de obligatorio cumplimiento a partir de la fecha de culminación de las obras de reforma a realizarse por cuenta de VC Plaza Castilla, S.L., dichas obras



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

comenzaron el 31 de enero de 2025.

Adicionalmente, dichos inmuebles cuentan con 45 plazas de garaje que se arriendan a terceros distintos del operador del hotel, mediante contratos mensuales prorrogables tácitamente. Durante el presente ejercicio se han reconocido ingresos provenientes de estos contratos por importe de 25 miles de euros (20 miles de euros a 30 de junio de 2024).

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

(Miles de Euros)	2025	2024
Hasta un año	-	74
Entre uno y cinco años	32.067	10.565
Más de cinco años	184.060	42.271
<b>Total</b>	<b>216.127</b>	<b>52.910</b>

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

#### c) Seguros

El Grupo 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.

#### d) Obligaciones

El Grupo 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.

#### e) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de 2022.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	69.807	105.642	26.447	45.432



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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 a 5 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 5 se calcula aplicando una tasa de retorno ("exit yield") de las proyecciones de los ingresos netos del año 1. 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 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.

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 1, el 100% de las participaciones de la Sociedad se vendieron a Ibervalles SOCIMI, S.A. el 31 de enero de 2022. De acuerdo con el contrato de compraventa firmado entre Millenium e Ibervalles, S.A., dicho inmueble se valoró en 43 millones de euros, por lo que el Administrador Único entendía que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 superaba ampliamente su valor en libros.

Los inmuebles que conforman el Hotel Vía Castellana fueron adquiridos mediante un contrato de arrendamiento financiero con la entidad Caixabank (Nota 6.2), se encuentran situados en Paseo de la Castellana 218-220 de Madrid (España) y disponen de cobertura con póliza de seguro que cubre el valor de su reconstrucción a nuevo. Respecto al hotel de General Perón, fue adquirido a través de un traspaso realizado por el Socio Único de la Sociedad (ver Nota 7) y dispone de la misma póliza de seguro.

## 5. TESORERÍA

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado y tienen un saldo de 2.435 miles de euros a 30 de junio de 2025 (936 miles euros en 2024). A 30 de junio de 2025, la Sociedad cuenta con caja restringida por importe de 2.270 miles de euros (0 euros en 2024) como consecuencia del contrato de deuda firmado con Sabadell (ver Nota 6.2).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## 6. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se clasifican todos en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado". Su composición a dichas fechas es la siguiente:



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

(Miles de Euros)	Nota	Créditos, derivados, otros	
		30/06/2025	31/12/2024
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>			
Inversiones cont. por el método de participación	8	23.750	-
Depósitos y fianzas		369	-
<b>Total a largo plazo</b>		<b>24.119</b>	-
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>			
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.1	374	914
Derivados financieros		-	43
<b>Total a corto plazo</b>		<b>374</b>	<b>958</b>
<b>Total</b>		<b>24.493</b>	<b>958</b>

La clasificación de los pasivos financieros al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

30/06/2025 (Miles de Euros)	Nota	Instrumentos financieros a largo plazo			Total
		Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Derivados, Fianzas y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		22.321	26.926	518	49.766
<b>Total</b>		<b>22.321</b>	<b>26.926</b>	<b>518</b>	<b>49.766</b>

30/06/2025 (Miles de Euros)	Nota	Instrumentos financieros a corto plazo			Total
		Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Derivados, Fianzas y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		-		2.905	2.905
<b>Total</b>		-	-	<b>2.905</b>	<b>2.905</b>

La clasificación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 era la siguiente:

31/12/2024 (Miles de Euros)	Nota	Instrumentos financieros a largo plazo			Total
		Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Derivados, Fianzas y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		-	3.078	518	3.596
<b>Total</b>		-	<b>3.078</b>	<b>518</b>	<b>3.596</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

31/12/2024 (Miles de Euros)	Nota	Instrumentos financieros a corto plazo				Total
		Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Derivados, Fianzas y otros		
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		8.353	-	32	8.385	
<b>Total</b>		<b>8.353</b>	-	<b>32</b>	<b>8.385</b>	

Activos financieros 30/06/2025	Del 01/07/25 al 30/06/26	Del 01/07/26 al 30/06/27	Del 01/07/27 al 30/06/28	Del 01/07/28 al 30/06/29	Del 01/07/29 al 30/06/30	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	23.750	23.750
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	369	369
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	374	-	-	-	-	-	374
<b>TOTAL</b>	<b>374</b>	-	-	-	-	<b>24.119</b>	<b>24.493</b>

Activos financieros 31/12/2024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Financieras	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	43	-	-	-	-	-	43
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	914	-	-	-	-	-	914
<b>TOTAL</b>	<b>958</b>	-	-	-	-	-	<b>958</b>

Pasivos financieros 30/06/2025	Del 01/07/25 al 30/06/26	Del 01/07/26 al 30/06/27	Del 01/07/27 al 30/06/28	Del 01/07/28 al 30/06/29	Del 01/07/29 al 30/06/30	Años Posteriores	Total
Deudas	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	139	840	866	916	19.560	22.321
Deudas con empresas del grupo	-	-	26.926	-	-	-	26.926
Fianzas y Depósitos Constituidos	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	518	518
Acreedores comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.905	-	-	-	-	-	2.905
<b>TOTAL</b>	<b>2.905</b>	<b>139</b>	<b>27.766</b>	<b>866</b>	<b>916</b>	<b>20.079</b>	<b>52.671</b>

Pasivos financieros 31/12/2024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
Deudas	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	8353	-	-	-	-	-	8353
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	3.078	-	-	3.078
Fianzas y Depósitos Constituidos	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	518	518
Acreedores comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	32	-	-	-	-	-	32
<b>TOTAL</b>	<b>8.353</b>	-	-	<b>3.078</b>	-	<b>518</b>	<b>11.931</b>

### 6.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

El saldo a 30 de junio de 2025 corresponde a una refacturación del IBI a los inquilinos. El saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de formalizar por rentas devengadas y facturas emitidas pendientes de cobro por importe de 914 miles de euros.



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### 6.2 Deudas con entidades de crédito

La Sociedad cuenta con un préstamo hipotecario por importe inicial de 22.903 miles de euros (Tramo A), dispuesto en su totalidad a 30 de junio de 2025 y 9.097 miles de euros (Tramo B), del cual no se ha dispuesto nada a 30 de junio de 2025. Este préstamo fue formalizado el 15 de mayo de 2025 con vencimiento mayo de 2032 para la financiación del inmueble ubicado en Castellana 220. Se empezará a amortizar capital en el año 2027.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantenía un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad Caixabank hasta abril de 2025, acordado con objeto de financiar la adquisición del hotel Vía Castellana (Nota 4). A 31 de diciembre de 2024, la deuda con dicha entidad ascendía a 8.353 miles de euros a corto plazo. Dentro de la misma se incluían los 7.940 miles de euros de la cuota final correspondiente a la opción de compra. El tipo de interés aplicable es variable (Euribor 1M más 1,25%). El gasto financiero devengado en el ejercicio ascendía a 95 miles de euros.

#### 6.3 Deudas por fianzas

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" a largo plazo en 2025 incluye principalmente 518 miles de euros (518 miles de euros en 2024) correspondientes a la fianza y depósito por el arrendamiento del Hotel Vía Castellana, cuyo vencimiento va ligado al contrato de arrendamiento (Nota 4.b).

#### 6.4 Deudas con Grupo

El importe adeudado corresponde a un préstamo financiero otorgado por IRG10 SOCIMI, S.A., el cual devenga intereses al 4% según lo indicado en el contrato de préstamo de fecha 15 de junio de 2023 entre ambas partes.

## 7. FONDOS PROPIOS

### Capital social y prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2025 es de 5.100 miles de euros, correspondientes a 5.100.000 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único, IRG10 SOCIMI, S.A. (60 mil euros a 31 de diciembre de 2024 correspondientes a 60.120 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas).

La prima de emisión es de libre disposición.

El importe de la prima de emisión correspondiente a la ampliación de capital realizada en 2025 fue de 36.020 miles de euros, como consecuencia del traspaso del activo de General Perón (ver nota 4).

### Reservas

El detalle de este epígrafe al 30 de junio es el siguiente:



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

(Miles de Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Reserva legal	79	79
Reservas voluntarias	19.050	19.050
<b>Total</b>	<b>19.130</b>	<b>19.130</b>

A 30 de junio de 2025 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida (1,56%). A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal superaba el 20% del capital social. De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

El 27 de junio de 2024, la sociedad aprobó la distribución de un dividendo del 100% del resultado del ejercicio 2023, por un importe de 1.450 miles de euros.

Con fecha 26 de mayo de 2023, en cumplimiento el plazo establecido por la Ley de SOCIMI, el Socio Único aprobó distribuir el beneficio del ejercicio 2022 (1070 miles de euros), destinando 100% del mismo al pago de dividendos.

#### Ganancias por acción

Resultado básico por acción:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado Básico por Acción	30/06/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	15.684	(2.622)
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	5.100.000	60.120
<b>Resultado básico por acción</b>	<b>3,08</b>	<b>(43,61)</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

#### Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

#### Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Base de reparto:</b>	<b>2.015</b>	<b>1.450</b>
Pérdidas y ganancias	2.015	1.450
<b>Aplicación:</b>		
Reserva Legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores/Reservas	-	-
Dividendos	2.015	1.450
<b>Total aplicación de resultados</b>	<b>2.015</b>	<b>1.450</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

### 8. INVERSIONES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se desglosan las sociedades que el Grupo contabiliza por el método de la participación:

ARD A44, S.L.	
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de inmuebles
Nacionalidad	Española
% de participación	
31/12/2024	0,00%
30/06/2025	50,00%

El movimiento experimentado en el primer semestre de 2025 y en el ejercicio 2024 por las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

ARD A44, S.L.	
<b>Saldo 31/12/2024</b>	-
Adiciones del ejercicio	23.750
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	-
<b>Saldo 30/06/2025</b>	<b>23.750</b>

El 18 de junio de 2025 el grupo adquirió la cantidad de 237.500 participaciones en la sociedad ARD A44, S.L., por un valor de 23.750 miles de euros y que representan el 50% del capital social de dicha sociedad. El objeto social principal de ARD A44, S.L. es la inversión y explotación hotelera.

### 9. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio es el siguiente:

(Miles de Euros)	30/06/2025	31/12/2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.641	140
<b>Total activos fiscales</b>	<b>10.641</b>	<b>140</b>
 Pasivos por impuesto diferido	4.069	4.069
Otras deudas con las Administraciones Públicas (IVA, Re	14	299
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>4.083</b>	<b>4.367</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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) establece una serie de novedades. 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 periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo 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.

#### 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 transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

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, el Administrador Único considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Los saldos de Impuestos diferidos provienen de las operaciones de compra de Ibervalles Hoteles, S.L. (anteriormente VC Plaza de Castilla, S.L.) a la Sociedad MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. y de las plusvalías latentes hasta el momento en que Ibervalles SOCIMI, S.A. se transformó en SOCIMI.

#### Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 (la "Ley de SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a la Sociedad:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

Reservas (Miles de Euros)			
Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Total
9.146	79	1.879	11.105



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Origen de las reservas	Prima de emisión	Reservas (Miles de Euros)			Total
		Reserva legal	Reservas voluntarias		
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	-	-	19		19
Rentas sujetas al tipo general	-	-	715		715

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

Origen de los dividendos	Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	Rentas sujetas al tipo general	Total
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019	75	-	75
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020	281	-	281
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021	66	-	66
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022	1.070	-	1.070
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023	1.450	-	1.450
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2024	2.015	-	2.015

En caso de distribución de dividendos 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.  
La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

- c) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere la letra b) anterior.

Origen de los dividendos	Fecha del acuerdo
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2019	29/06/2020
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2020	30/06/2021
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2021	30/06/2022
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2022	26/05/2023
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2023	27/06/2024
Dividendos con cargo al beneficio del ejercicio 2024	27/04/2025

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

Fecha de adquisición	Fecha de incorporación al régimen	Clasificación del activo	Identificación	Dirección	Uso
29/04/2010	01/01/2019	Activo poseído bajo arrendamiento financiero	Edificio – Hotel Vía Castellana	Paseo de la Castellana N° 218-220, Madrid	Hotelero
14/05/2020	14/05/2020	Activo en propiedad	25 plazas de garaje	Paseo de la Castellana N° 218, Madrid	Comercial
31/10/2023	31/10/2023	Activo en propiedad	Edificio - General Perón 27	Calle General Perón 27	Hotelero

La Sociedad no tiene participaciones en el capital de otras entidades.

- e) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.  
Ver Nota 4.
- f) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, 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.

En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se ha dispuesto de reservas.

## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

### 10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

#### Pasivos contingentes y contingencias

El Grupo no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus empleados y/o Administrador Único.

### 11. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

A 30 de junio 2025 el Grupo centra su actividad en un único segmento de explotación (actividad hotelera) y ubicados en Madrid.

### 12. INGRESOS Y GASTOS

#### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Miles de Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Rentas por arrendamiento (Nota 5.1)	25	1.307
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>1.307</b>

#### 12.2 Servicios exteriores

(Miles de Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	3	19
Reparaciones y conservación	5	29
Servicios de profesionales independientes	137	6
Primas de seguros	1	6
Gastos bancarios y similares	0	0
Otros servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>59</b>



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

### 12.3 Gastos financieros

(Miles de Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	60	95
Intereses por deudas con Sociedades del grupo (Nota 12)	185	-
Otros gastos financieros	-	-
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>95</b>

### 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

#### Entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Parte Vinculada	Naturaleza de la vinculación
	IRG10 SOCIMI S.A.	Socio Único Desde 01/02/22
	IBERVALLES FLEX LIVING, S.L.U.	Vinculada de IRG10
	IBERVALLES CAPITAL GESTION, S.L.	Vinculada de IRG10

El detalle de los saldos y transacciones mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

#### Transacciones



## IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)

(Miles de Euros)	Socio Único IRG10	Entidades vinculadas	Total
------------------	----------------------	-------------------------	-------

#### Al 30/06/2025

Intereses por deudas (Nota 11.4)	186	-	186
Servicios de gestión y administración (Nota 11.2)	-	111	111
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>111</b>	<b>297</b>

#### Al 30/06/2024

Intereses por deudas (Nota 11.4)	-	-	-
Servicios de gestión y administración (Nota 11.2)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Saldos

(Miles de Euros)	Socio Único IRG10	Entidades vinculadas	Total
------------------	----------------------	-------------------------	-------

#### Al 30/06/2025

Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	264	-	264
<b>Total</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>264</b>

#### Al 31/12/2024

Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Administradores

Durante el ejercicio 2025 el Administrador Único no ha devengado remuneración alguna (tampoco en 2024).

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto al Administrador Único (tampoco a 31 de diciembre de 2024).

Al 30 de junio de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único o a su representante persona física, ni había obligaciones asumidas por cuenta de este a título de garantía (tampoco a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados en el ejercicio de su función (tampoco en 2024).



## **IBERVALLES HOTELES, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), el Administrador Único no tiene situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

#### **14. HECHOS POSTERIORES**

La venta de 67.857 participaciones en ARDA44, S.L. por un valor de 100 Euros cada una (total 6.785 miles de euros), lo cual disminuye la participación de Ibervalles Hoteles, S.A. en dicha sociedad hasta un 35,71%, operación cobrada en su totalidad al 22 de septiembre de 2025.



**IBERVALLES HOTELES S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025**

El Administrador Único de la Sociedad, en la fecha indicada abajo, 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 reformular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito

Madrid, a 31 de octubre de 2025

D. Javier Isidro Mosquera  
(Representante persona física de  
IRG10 SOCIMI, S.A.)



**ANEXO IV    Informe de valoración de los activos de la Compañía**

Base de Valor:

**VALOR RAZONABLE**

Fecha de valoración:

30 de junio de 2025

Fecha Extracto del informe RICS:

04 de noviembre de 2025

Nota especial sobre el alcance del informe RICS, referencia: 980120251930837, con extracto de los dos activos hoteleros.

4 de noviembre de 2025

Los valoradores MRICS, RV, José María García, MRICS, RV número 6686753 y José María Castillo, MRICS, RV número 6828800, que realizaron informe RICS con fecha de valoración 30 de junio de 2025 y a petición del cliente del encargo IRG10 SOCIMI, S.A., han extraído de aquel, la parte correspondiente a los hoteles para incorporarlos como activos a la sociedad del grupo IBERVALLES HOTELES, S.L. Este extracto del informe RICS tiene como número de referencia, el 980120251930837.

El contenido es exclusivo de los dos activos hoteleros:

I.- Hotel Vía Castellana, ubicado en el Paseo de la Castellana, 218-220 de Madrid y a fecha de valoración en reforma.

II.- Hotel (sin nombre a fecha de valoración), ubicado en la Avenida del General Perón, 27 de Madrid y a fecha de valoración en construcción.

Todos los supuestos, criterios de valoración, metodología adoptada y contexto de mercado aplicados son los mismos que en el informe completo de fecha de valoración 30 de junio de 2025, al que este extracto remite a todos los efectos firmados en el documento de Términos de Contratación en cuanto a finalidad, alcance del trabajo, método, ...

Este documento está destinado exclusivamente a servir de soporte específico para la incorporación de ambos activos hoteleros al proceso de acceso al mercado Scale Up, según instrucciones del cliente-solicitante y no sustituye al informe completo de valoración.

En cumplimiento de las Reglas de conducta de RICS y de Ética, basadas en los principios de Integridad, Calidad, Confianza, Respeto y Responsabilidad y como medida de transparencia, firman los valoradores:



José María García, MRICS, RV



José María Castillo, MRICS, RV

Estimados Sres.,

Con relación al documento de Términos de Contratación firmados entre la compañía que representa (con su firma) y los MRICS, Registered Valuers del Grupo Gloval, con fecha 27 de octubre de 2025, se adjunta EXTRACTO del informe de valoración realizado con fecha de valoración 30 de junio de 2025, por encargo del cliente IRG10 SOCIMI, S.A., para una empresa del grupo denominada IBERVALLES HOTELES, S.L. de los dos hoteles que formaban parte de los activos valorados en la misma fecha de valoración indicada.

La finalidad en este caso es para su INCORPORACIÓN A MERCADOS FINANCIEROS, como SOCIMI, de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición de 31 de enero de 2025), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2025).

La fecha de valoración corresponde al 30 de junio de 2025.

El equipo de valoradores MRICS, RV, confía sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y está a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.

DIRECTOR DEPARTAMENTO  
VALORACIONES RICS/IVS



## ÍNDICE

I.RESUMEN EJECUTIVO:	5
II.INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA:	8
Instrucciones	8
Base de valor	9
Identificación de valoradores y de la sociedad RICS	9
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad	10
Supuestos	11
Supuestos Especiales	16
Aspectos que pueden dar lugar a incertidumbre material	17
III.COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:	19
IV.VALORACIÓN:	20
Identificación y Localización del activo	20
Identificación Registral y catastral de los activos	20
Cuadros de Superficies adoptadas	23
Información urbanística	23
Coyuntura económica y análisis de mercado	25
Principales consideraciones de la valoración	34
Enfoque de la Valoración	34
Método de Valoración	35
Cuadro Resumen	36
Fichas y modelo por Activo	37
Análisis de Sensibilidad	43
Consideraciones medioambientales	44

## ANEXOS por activo

- Planos de emplazamiento.
- Plano de situación
- Rent Rolls
- Vistas aéreas
- Fotografías

## I. - RESUMEN EJECUTIVO



**Localización:** Pº Castellana, 218 – 220, CP 28046 Madrid.  
C/General Perón 27 - CP 28020 Madrid.

**Provincia – CC. AA:** Madrid.

**Descripción:** Inmuebles de uso hotelero.

**Propiedad:** IRG10 SOCIMI, S.A., Sociedad Anónima de duración indefinida y domiciliada en la Avda. Bruselas, 7 de Alcobendas (Madrid) con N.I.F. número A-08186611.

**Estado Actual Activos:**

Pº Castellana, 218 – 220  
C/General Perón 27

En fase de reforma desde enero 2025  
En transformación a activo hotelero

**Derechos Reales y/o servidumbres:**

Valoración del 100% del pleno dominio bajo la hipótesis de inexistencia de cargas de ningún tipo. No se tiene constancia ni hemos sido informados de la existencia de servidumbres que graven los activos objeto de valoración.

## Supuestos y Supuestos Especiales:

Los Supuestos considerados se relacionan en el Apartado II "Instrucciones y Términos de Referencia" de este informe.

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, con relación a las circunstancias especiales de la valoración, estableciéndose para el presente informe los siguientes Supuestos Especiales:

1. En el activo del Pº de la Castellana, 218-220 de Madrid, según información facilitada por IRG10 SOCIMI, se refleja en las Escritura de Propiedad en los sótanos 2 y 3 la titularidad única de 20 plazas de garaje anexas; teniéndose además como fincas independientes otras 25 plazas de garaje que fueron adquiridas posteriormente.
2. Para el caso del activo en restructuración y acondicionamiento general del Paseo de la Castellana 218-220 de Madrid, se deberán finalizar las obras según documentación y CapEx aportado, en los plazos estimados en el presente informe, así como obtener las correspondientes licencias de ocupación y turísticas correspondientes.
  - Deberá realizarse el proyecto de ejecución que desarrolle y coincida con el anteproyecto aportado.
  - Deberán finalizarse las obras y ejecutarse completamente la inversión indicada por el cliente (15.389.085 €) en los plazos estimados en el presente informe que permitan su apertura en octubre de 2026).
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura y Primera Ocupación, así como su Clasificación Turística como hotel de 4 estrellas con el número de habitaciones reflejadas en el anteproyecto aportado.
3. Para el caso del activo en restructuración y acondicionamiento general de la calle General Perón 27 de Madrid, se deberán finalizar las obras según documentación y CapEx aportado, en los plazos estimados en el presente informe, así como obtener las correspondientes licencias de ocupación y turísticas correspondientes.
  - Deberá realizarse el proyecto de ejecución que desarrolle y coincida con el anteproyecto aportado.
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
  - Deberán finalizarse las obras y ejecutarse completamente la inversión indicada por el cliente (38.974.473 €) en los plazos estimados en el presente informe que permitan su apertura en abril de 2028 (fin de las obras en marzo de 2028).
  - Deberá mantenerse la renta anual por habitación establecida en el escenario planteado por la Consultora CBRE (Proyecto Bow), por indicaciones de IRG10 SOCIMI.
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura y Primera Ocupación, así como su Clasificación Turística como hotel de 5 estrellas con el número de habitaciones reflejadas en el anteproyecto aportado.

## Método de valoración empleado:

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO GLOBAL de la RICS, edición de 31 de enero de 2025, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2025).

En el presente informe de valoración se ha utilizado el Método de Descuento de Flujos de Caja proyectados.

En todos los casos, los cálculos están soportados por testigos o evidencias comparables, con información obtenida en mercado y conocimiento de este por parte de los valoradores.

Por aplicación de los principios del "máximo y mejor uso" y de "probabilidad" se adopta como valor de mercado el supeditado a los supuestos especiales considerados y por tratarse del escenario que refleja la estrategia de optimización del activo llevada a cabo por la Propiedad.

No obstante, se advierte expresamente para constancia del cliente y de terceros que, en caso de no cumplirse los supuestos especiales considerados, el valor de mercado podría verse modificado.

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, los valoradores MRICS, RV estiman una opinión de VALOR de MERCADO de los activos inmobiliarios de referencia, a 30 de junio de 2025, por redondeo de:

## Valor de Mercado a fecha 30 de junio de 2025:

**VALOR DE MERCADO: 105.642.000 €**

**(CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL EUROS).**

Nota: El análisis detallado, supuestos generales y especiales y cálculos se efectúa en los apartados precedentes de este informe. Los inmuebles han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado.

Así mismo, el Valor Razonable (Valor de Mercado) no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc., que se consideran parte de una operación de compraventa y no del concepto de valor de mercado.

## II.- INSTRUCCIONES Y TERMINOS DE REFERENCIA

### Instrucciones.

IBERVALLES HOTELES, S.L. con CIF: B85885887, como parte de la sociedad IRG10 SOCIMI, S.A., en adelante el CLIENTE, ha solicitado un extracto del informe RICS (Referencia 980120251930837) elaborado para IRG10 SOCIMI, S.A. como matriz de Ibervalles Hoteles, S.L. correspondiente a los dos hoteles valorados a fecha de 30 de junio de 2025, para lo que se ha procedido a enviar propuesta y Términos de Contratación (aceptados el 27 de octubre de 2025) en base al informe RICS comentado.

A tal efecto se ha realizado la inspección y asesoramiento respecto del valor Razonable (Valor de Mercado) de los activos inmobiliarios analizados ubicados

Pº Castellana, 218 – 220  
C/General Perón 27

24 de junio de 2025.  
24 de junio de 2025.

Para la elaboración de este informe se ha tomado como exacta y completa la información que ha proporcionado el cliente, sin haber procedido a su verificación independiente.

La valoración se ha realizado para la finalidad INCORPORACIÓN A MERCADOS FINANCIEROS, COMO SOCIMI, de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición de 31 de enero de 2025), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición de 31 de enero de 2025) para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro Rojo Global, edición de enero de 2025. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, siguiendo instrucciones del Libro Rojo.

Cabe reseñar que se han realizado trabajos de tasación para obtener el "Valor Hipotecario" de algunos de los activos de este informe RICS por parte de la tasadora del Grupo Gloval, bajo la norma española ECO 805/2003 y que se existen "Murallas Chinas" entre el área RICS y el resto de las áreas del Grupo Gloval, guardando la confidencialidad absoluta para el cliente-solicitante de este trabajo.

## Base de Valor.

La base de valoración es el **VALOR RAZONABLE**, a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS (DBPV 2) y en las NIV (NIV 102), edición de 31 de enero de 2025 como:

"El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración" (NIIF 13.)

Valor Razonable (Fair Value), definición adoptada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB Organismo que emite las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y que contemplan la edición vigente de las NIV, como Otras bases de valoración (A70) y la nueva edición del Libro Rojo (DBPV2-7) que adopta y aplica las nuevas Normas Internacionales de Valoración (NIV) de edición 31 de enero de 2025.

La IFRS-13 (NIIF-13) define Valor Razonable en valoraciones para informes financieros/contables (Real Estate) como:

"El precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración, en las condiciones del mercado de fecha de valoración".

Las referencias de la NIIF 13 (IFRS 13) a los intervenientes en el mercado y a una venta, dejan claro que, a efectos prácticos, el concepto de Valor Razonable es coherente con el de Valor de Mercado, por lo que normalmente no habría diferencia entre ellos en cuanto al valor comunicado.

NOTA: El Valor Razonable (Valor de Mercado) se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc. Y no se asimila a precio de mercado.

## Identificación de los valoradores y la sociedad RICS.

### Identificación de los valoradores:

El informe de valoración se ha realizado por valoradores acreditados "MRICS, Registered Valuer", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Director del departamento RICS/IVSC: José María García Pérez.

MRICS, RV número: 6686753.

Titulación: Economista. MBA.

Valorador: José María Castillo Pasquau.

MRICS, RV número: 6828800.

Titulación: Arquitecto Técnico. MBA.

Colaboradores externos: Ninguno, dado el objeto del informe.

### Identificación de GLOVAL VALUATION como EMPRESA ACREDITADA por la RICS:

GLOVAL VALUATION, S.A.U, está acreditada por RICS con el número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

## Divisa de la valoración.

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

## Declaración de inexistencia de vínculos materiales.

La posición de los valoradores es externa al cliente.

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni de los valoradores MRICS, RV ni de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

Los valoradores MRICS, RV, y Gloval, declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente, la inexistencia de participación previa en referencia al inmueble analizado y la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

## **Participación Previa (Transparencia)**

El departamento de RICS del Grupo Gloval, ha emitido desde el año 2022, informes bajo estándares internacionales RICS/IVS para el mismo cliente, siendo este encargo una actualización de los mismos.

Se han emitido para el mismo cliente por parte de la Tasadora del Grupo Gloval informes de tasación, en base a los criterios definido en la Orden ECO 805/2003.

Todas las tasaciones han sido emitidas para finalidad, y normativas diferentes a las consideradas en este informe bajo estándares RICS y donde ambas partes son conocedoras de dicha participación previa, que aceptan y consideran que no representa conflicto de interés alguno, sin que exista conexión alguna, salvo compartir técnicos en visitas y documentación común necesaria en la elaboración de tales trabajos con los valoradores MRICS, RV para este encargo bajo normas internacionales IVSC y de la RICS. Los últimos informes de tasación de "Valor Hipotecario" han sido emitidos en el mes de abril de 2025.

## Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. dispone de un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. No se asumirá responsabilidad frente a terceros por decisiones de inversión derivadas de todo o parte del informe objeto del presente documento. Tal responsabilidad no podrá subsecuentemente extendida a ningún tercero, salvo sobre la base de instrucciones previamente acordadas por escrito, lo que conllevaría unos honorarios adicionales.

La responsabilidad agregada de Gloval Valuation, SAU frente al Cliente o a cualquier otra parte con derecho a invocar el Informe de Valoración, con relación al presente Compromiso, se limitará a la cifra de los honorarios correspondientes a este encargo RICS.

Los valoradores MRICS, RV y GRUPO GLOVAL, garantizan la confidencialidad de la información que le ha sido facilitada por parte del cliente, cumpliendo las instrucciones del LIBRO ROJO de la RICS.

### **Cumplimiento Normativa RICS.**

El presente informe ha sido elaborado y redactado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (versión IVSC 31/01/2025). El Libro Rojo de la RICS en su edición de 31 de enero de 2025 adopta tales Normas Internacionales en su totalidad.

### **Verificación.**

El presente informe contiene supuestos de carácter general. Se incluyen recomendaciones al cliente respecto a la realización de determinadas comprobaciones o aportaciones documentales.

### **Restricciones al uso, a la distribución o publicación.**

Este informe es estrictamente privado y confidencial tal y como se acordó en los Términos de Contratación de fecha 27 de octubre de 2025, correspondiendo al cliente la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales los valoradores y Grupo Gloval, no asumen responsabilidades.

Se permite al Auditor de IBERVALLES HOTELES, S.L. utilizar el encargo presente de extraer del informe RICS a 30 de junio de 2025, los dos hoteles integrantes en la valoración comentada.

Los valoradores no permiten el uso de este extracto de dos hoteles sobre el informe de valoración realizado el 30 de junio de 2025, salvo autorización y comunicación por parte del CLIENTE IRG10 o Ibervalles Hoteles a los MRICS, RV. Todo uso de la Valoración por un tercero, deben estar documentadas y autorizadas por parte de los MRICS, RV que realizaron el informe.

A estos efectos, se considerará tercero cualquier otro no mencionado en los Términos de Contratación firmados.

La posesión de este informe, o un extracto de este, no autoriza a su publicación. Ni la totalidad ni parte de la valoración podrán ser incluida en ninguna publicación, Informe o declaración, sin el previo consentimiento por escrito por parte de los valoradores MRICS, RV que firman el informe.

### **Supuestos:**

El presente informe, ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos adoptados a efectos de valoración y que contempla la casuística relacionada con la documentación solicitada al cliente necesario para realizar un trabajo acorde a los estándares contemplados en el Libro Rojo Global de edición 31 de enero de 2025:

En referencia a los activos ubicados en:

1. Hotel Vía Castellana en Pº de la Castellana, 218-220 – Madrid.

La hipótesis de valor se basa en el edificio hotelero destinado al alquiler (actualmente cerrado en reestructuración y acondicionamiento general), formado por parte de una División Horizontal del mismo, conformando un edificio aislado compuesto de planta sótano 1, parte del sótano 2, parte de la planta baja, entreplanta, 9 plantas de piso y planta bajo cubierta.

El hotel de categoría 4 estrellas, en su totalidad está compuesto por 228 habitaciones, salones, resto de zonas comunes y 41 plazas de aparcamiento.

Según se refleja en el contrato de arrendamiento aportado, la cantidad máxima establecida en el presupuesto y pago de las obras asciende a 9.097.703,74 €, IVA no incluido.

Las condiciones de arrendamiento a largo plazo se encuentran reflejadas en el contrato aportado con 3 meses de carencia desde su apertura y renta indexada al IPC.

Según indicaciones de IRG10 SOCIMI, se estima fecha de apertura octubre de 2026.

Según indicaciones de IRG10 SOCIMI, como consecuencia de las modificaciones solicitadas por el arrendatario, ha sido modificada la inversión inicial hasta la cantidad de 15.389.085 €, lo que ha producido un aumento de la inversión de 5.554.156 €, cantidad que se incluirá en el CapEx total a realizar en el activo, pero que será facturada al arrendatario durante 2025 y 2026, en la proporción indicada en el modelo.

Según indicaciones de IRG10 SOCIMI, está previsto para el año 2025 un CapEx de 4.508.794.393 € (habiéndose ejecutado a fecha 30 de junio de 2025 – 1.299.170 €) y para el año 2026 un CapEx de 10.143.066 €, cantidades reflejadas en el documento aportado de Excel con nombre "Vía Castellana 220\_Rent Roll\_OPEX\_Refacturaciones. (CapEx pendiente 2025-2028: 13.352.689 €).

2. C/General Perón, 27 Madrid

La hipótesis de estimación de valor se basa en el activo inmobiliario que se destinará a Hotel de categoría 5 estrellas, ubicado en la calle General Perón, 27 del distrito Tetuán, barrio de Cuatro Caminos del municipio de Madrid.

Se ha considerado, que el activo no está formado por División Horizontal, conformando una única finca registral.

El hotel de categoría 5 estrellas, en su totalidad está compuesto por 144 habitaciones, salones, zona de restauración y 43 plazas de aparcamiento en 5 plantas de sótano.

Se asume que el activo dispondrá de todas las licencias necesarias para su uso proyectado. Si hubiera obras en curso, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.

Se adoptan como superficies de la valoración, las superficies reflejadas en el cuadro de superficies de la documentación gráfica del anteproyecto aportado.

El activo valorado ha sido construido, se reformará y se utilizará cumpliendo todos los requisitos reglamentarios y legales, considerando la no existencia de anomalía urbanística alguna. Así mismo, cualquier futura construcción o uso consideramos entrara dentro de la legalidad

La inspección realizada del activo y el presente informe no contemplan una Due Diligence Técnica y Urbanística del mismo.

En el modelo de valoración, la proyección de ingresos y gastos refleja los datos del Plan de Negocio (P&L) aportados e indicados por el cliente (*Proyecto Bow*) que modifican las hipótesis establecidas a fecha 31 de diciembre de 2024, empezando la actividad en abril de 2028, según escenario indicado. Si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

En la valoración se ha considerado el CapEx de inversión a futuro de 38.974.473 €, según indicaciones de IRG10 SOCIMI, está previsto para el año 2025 un CapEx de 3.767.100 €, (habiéndose ejecutado a fecha 30 de junio de 2025 - 1.938.228 €), para el año 2026 un CapEx de 6.714.155 €, para el año 2027 un CapEx de 23.605.052 € y para el 2028 un CapEx de 4.888.166 €, cantidades reflejadas en el documento aportado de Excel con nombre "General Perón 27\_Rent Roll\_OPEX\_Refacturaciones. (CapEx pendiente 2025-2028: 37.036.245 €).

3. No ha sido aportada documentación urbanística de los activos, hemos realizado consulta verbal realizada ante los servicios técnicos municipales y fotocopias de normativa urbanística vigente. No se asumirá por parte de GLOVAL ni de los técnicos valoradores ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.
4. La inspección realizada de los activos y el presente informe no contemplan una Due Diligence Urbanística de los mismos.
5. El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
6. Se acepta como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes de carácter público, así como las facilitadas por el cliente referentes a los activos. No será responsabilidad de los valoradores errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.
7. Se asume que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente se contempla como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con los activos a valorar. No se asumirá por parte de

GLOVAL ni de los MRICS Registered Valuer, ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.

8. Se asume que los activos disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.
9. No hemos realizado mediciones "in situ" o sobre planos a escala, de los activos objeto de valoración por lo que asumimos como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.
10. Se adoptan como superficies de la valoración, las superficies reflejadas en los Rent Rolls aportados a 30 de junio de 2025 aportados por el cliente.
11. En el caso de los activos terminados, actualmente operativos y en funcionamiento, se encuentran en condiciones estructurales normales para su antigüedad, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que han sido inspeccionadas por los técnicos y MRICS, RV asignados en los Términos de Contratación firmados por el cliente, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica de los activos que indique lo contrario. Resaltar que las inspecciones realizadas de los activos y el presente informe no contemplan una Due Diligence Técnica de estos.
12. Se resalta que no se ha llevado a cabo estudios estructurales que permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
13. En el caso de obras en curso o pendientes de iniciarse, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir así, como al número de unidades pre-comercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente.
14. No se ha tenido acceso interior a todos los activos, según el plan de visitas aprobado por el cliente, por lo que se desconoce su estado de conservación, a efectos de la valoración se asume que las partes de los inmuebles que no han podido ser inspeccionadas, presentan un buen estado de conservación general igual que los visitados interiormente, y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora, permitiéndose su explotación. Cualquier modificación de este supuesto, puede hacer que reconsideremos el valor de mercado adoptado en estos inmuebles.
15. Se ha tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de los activos; si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado.
16. Se asume que los activos valorados no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos).

17. No se han realizado comprobaciones, ni ha sido aportado un estudio específico en relación con la posible existencia de cualquier tipo de contaminación que pueda afectar a los suelos o edificaciones.
18. Se asume que no existen restos arqueológicos ni ninguna otra condición adversa en el suelo que nos obligue a efectos de valoración de realizar una provisión de gastos por costes extraordinarios.
19. Se asume que no existe explotación de sustancias minerales ni gases presentes en el subsuelo.
20. Se asume que en las inmediaciones del activo podrían existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro del activo. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.
21. Se asume que el activo cumplirá con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad. El arrendatario es el responsable de la obtención de los permisos y licencias necesarios para el ejercicio de la actividad ejercida en el inmueble.
22. No se ha realizado, ni se tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de situación adversa.
23. Las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulte afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
24. Se ha presumido que todas las instalaciones de los activos terminados y en funcionamiento cumplen la legislación pertinente de la CEE. Los activos están o estarán conectados a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.
25. No se tiene constancia de la existencia de condicionantes geomorfológicos u arqueológicos que afecten al valor de mercado y que deberán comprobarse en el momento de realizar el Estudio Geotécnico en el activo. La presente valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no sea necesario recurrir a cimentaciones especiales y/o profundas que supongan un sobrecoste considerable respecto a los sistemas de cimentación superficial tradicionales.
26. No se ha recibido contratos por parte de la propiedad de ninguno de los activos objeto de valoración, por lo que se adoptan las rentas a 30 de junio de 2025 reflejadas en los diferentes "RENT ROLLS" de cada activo.

27. A efectos de la valoración, no han sido tenidos en cuenta posibles contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, ni subvenciones, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a cada activo.
28. No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres entregados por el cliente, por lo que se establecen como suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.
29. Se asume las partidas de gastos repercutibles y no repercutibles de cada activo, obtenidos del documento aportado de Excel (OpEx) correspondiente a 2025. Dichos costes han sido proporcionados y no se han documentado.
30. La proyección de ingresos y gastos se ha aplicado conforme a los datos reflejados en los documentos de Excel de cada activo denominados "Rent Roll\_OPEX\_Refacturaciones\_CAPEX" "Rent" y aportados por el cliente.
31. Se han establecido hipótesis relacionadas con la ocupación, comercialización, urbanismo, estado de conservación, CapEx y las reparaciones de los edificios tal y como se expone en el informe, por lo que, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.
32. Si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.
33. En la valoración sólo se tienen en cuenta los CapEx (gastos de capitalización), reflejados en el Plan de CapEx aportado por IRG10 SOCIMI, habiéndose descontado los incurridos a fecha 30 de junio de 2025.
34. Se afirma que los valoradores MRICS, disponen del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.
35. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo Global de la RICS.
36. Los activos han sido valorados individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

### Supuestos Especiales:

Los Supuestos considerados se relacionan en el Apartado II "Instrucciones y Términos de Referencia" de este informe.

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, con relación a las circunstancias especiales de la valoración, estableciéndose para el presente informe los siguientes Supuestos Especiales:

1. En el activo del Pº de la Castellana, 218-220 de Madrid, según información facilitada por IRG10, S.A. SOCIMI, se refleja en las Escritura de Propiedad en los sótanos 2 y 3 la titularidad única de 20 plazas de garaje anexas; teniéndose además como fincas independientes otras 25 plazas de garaje que fueron adquiridas posteriormente.
2. Para el caso del activo en restructuración y acondicionamiento general del Paseo de la Castellana 218-220 de Madrid, se deberán finalizar las obras según documentación y CapEx aportado, en los plazos estimados en el presente informe, así como obtener las correspondientes licencias de ocupación y turísticas correspondientes.
  - Deberá realizarse el proyecto de ejecución que desarrolle y coincida con el anteproyecto aportado.
  - Deberán finalizarse las obras y ejecutarse completamente la inversión indicada por el cliente (15.389.085 €) en los plazos estimados en el presente informe que permitan su apertura en octubre de 2026).
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura y Primera Ocupación, así como su Clasificación Turística como hotel de 4 estrellas con el número de habitaciones reflejadas en el anteproyecto aportado.
3. Para el caso del activo en restructuración y acondicionamiento general de la calle General Perón 27 de Madrid, se deberán finalizar las obras según documentación y CapEx aportado, en los plazos estimados en el presente informe, así como obtener las correspondientes licencias de ocupación y turísticas correspondientes.
  - Deberá realizarse el proyecto de ejecución que desarrolle y coincida con el anteproyecto aportado.
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
  - Deberán finalizarse las obras y ejecutarse completamente la inversión indicada por el cliente (38.974.473 €) en los plazos estimados en el presente informe que permitan su apertura en abril de 2028 (fin de las obras en marzo de 2028).
  - Deberá mantenerse la renta anual por habitación establecida en el escenario planteado por la Consultora CBRE (Proyecto Bow), por indicaciones de IRG10 SOCIMI.
  - Deberá obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura y Primera Ocupación, así como su Clasificación Turística como hotel de 5 estrellas con el número de habitaciones reflejadas en el anteproyecto aportado.

### Aspectos que pueden dar lugar a incertidumbre material.

La OBPVA 10 (Orientación sobre Buena Praxis de Valoración Global, VPGA 10 en inglés) proporciona información orientativa en determinados aspectos. En concreto la número 10 se refiere a asuntos que puedan dar a origen a determinadas incertidumbres en la valoración. El Libro ROJO de la RICS, indica

y aprueba que si un Miembro o Miembros RICS, Registered Valuer, considera(n) aplicar algún input de incertidumbre material que considere relevante, deberá reflejarlo tanto en los Términos de Contratación, como en los informes.

Existe siempre asuntos que puedan dar a origen a determinadas incertidumbres que pueden afectar al valor. El Libro ROJO de la RICS, indica y aprueba que si un Miembro o Miembros RICS, Registered Valuer, considera(n) aplicar algún input de incertidumbre material que considere relevante, deberá reflejarlo tanto en los Términos de Contratación, como en los informes.

En el momento actual, en las valoraciones con Base de Valor, VALOR RAZONABLE (Valor de Mercado) los MRICS, RV que firman estos Términos y el informe(s), consideran que la situación socio-política con notables niveles de incertidumbre como la invasión de Rusia en territorios de Ucrania, el conflicto en Oriente Próximo con Israel, Franja de Gaza, Líbano e Irán, y sus efectos sobre la economía en las principales potencias y países occidentales que pueden verse afectadas por el comercio internacional y de materias primas y que pueden afectar a los valores nominales de los activos, así como la liquidez en transacciones en los mercados de inversión.

En base a esto y como una métrica amplia de valores, se realizará, cuando sea posible un análisis de sensibilidad en base a tasas de descuentos y yields.

### III. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION

#### Visita-inspección de los Activos

Los activos se visitaron para la realización del informe RICS de fecha de valoración 30 de junio de 2025, aplicando su totalidad a efectos de este extracto de los dos hoteles mencionados.

#### Comprobaciones y Documentación Recibida.

Las comprobaciones realizadas las expuestas en el informe realizado a fecha de 30 de junio de 2025:

- Inspección del entorno próximo donde se ubican los activos.
- Identificación mediante ortofotografías áreas y cartografía catastral y urbanística.
- Inspección física ocular de los activos mediante inspección ocular exterior e interior, reflejada en los reportajes fotográficos correspondientes.
- Información catastral descriptiva y gráfica de cada activo.
- Correspondencia registro - catastro.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico y Normativa Urbanística Vigente.
- Servidumbres visibles.
- Régimen de Protección Pública. Suelos no afectos a protección pública.
- Existencia de edificaciones.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación aparente.

La documentación aportada por el cliente para realizar la valoración y que se ha verificado ha sido:

#### Pº DE LA CASTELLANA, 218-220 -MADRID

- Proyecto ofertado.
- Inversión total, Control de Costes Hard/Softs.
- Certificación Catastral de fecha 24 de febrero de 2010 y 11 de mayo de 2020.
- Resolución General de Turismo.
- Contrato de Arrendamiento de fecha 4 de abril de 2024.
- Licencia de Turismo y Licencia de Actividad y Funcionamiento.
- Notas Simples Registrales de fecha 19 de enero de 2018 y 16 de diciembre de 2020.

#### C/GENERAL PERÓN 27 - MADRID

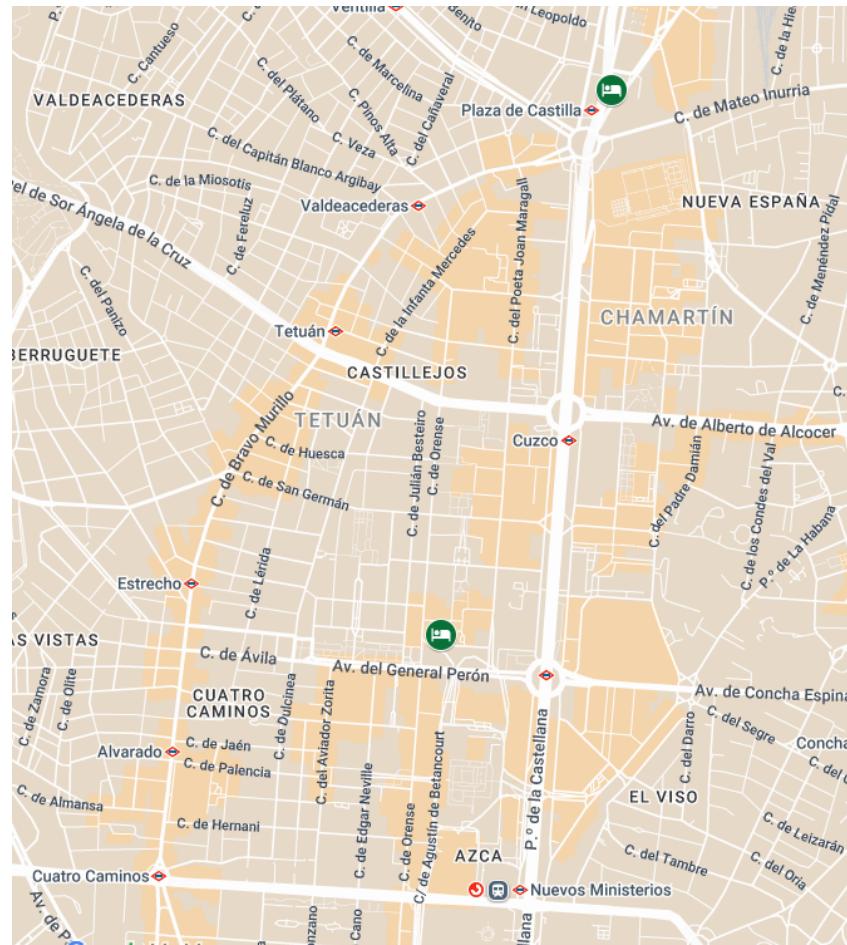
- Booklet del Hotel de fecha 10 de diciembre de 2024.
- Proyecto Bow de mayo de 2025, en el escenario de Palladium Hotel Group.
- SBA Reflejada en el Booklet aportado.
- Recibo del IBI.
- Recibo del seguro.
- Nota Simple Registral del activo de fecha 16 de diciembre de 2024.

NOTA: Siguiendo instrucciones del Libro rojo Global de la RICS, Gloval Valuation dispone de un archivo digital con toda la documentación analizada en este informe.



## IV.- VALORACION

### IV.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS



P.º de la Castellana, 218-220

Avda. General Perón, 27

#### ACTIVOS / TITULAR REGISTRAL

ACTIVO	CODIGO POSTAL	MUNICIPIO	TITULAR REGISTRAL
Hotel Pº Castellana 218-220	28046	Madrid	CAIXA y MILENIUM HOTELS C220, S.L.
Edificio oficinas en C/General Perón, 27	28023	Madrid	IBERVALLES SOCIMI, S.A.

### IV.2.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LOS ACTIVOS

DIRECCIÓN	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	FINCA/S REGISTRAL/ES	REFERENCIAS CATASTRALES	USO	CUOTA (%)
Pº CASTELLANA 220 - MADRID	29 de Madrid	12677 Y OTRAS 73		Hotel	-
CL GENERAL PERÓN 27 - MADRID	14 de Madrid	12946	1385802VK4718E0001MB	Hotel	100



## ACTIVO HOTELERO

### Hotel y Plazas de garaje

#### HOTEL CASTELLANA 218-220 / FINCA REGISTRALES / REFERENCIA CATASTRAL

FINCA REGISTRAL	SÓTANO	Nº PLAZA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO
12677		HOTEL	1700401VK4810B0001YM	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:00 Pt:A	Hotel
13707	2	14	1700401VK4810B0015JA	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:14	Almacén-Estacionamiento
13717	2	44	1700401VK4810B0025QK	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:44	Almacén-Estacionamiento
13719	2	46	1700401VK4810B0027EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:46	Almacén-Estacionamiento
13720	2	47	1700401VK4810B0028RZ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:A	Almacén-Estacionamiento
13721	2	48	1700401VK4810B0029TX	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:48	Almacén-Estacionamiento
13722	2	49	1700401VK4810B0030EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-2 Pt:49	Almacén-Estacionamiento
13757	3	35	1700401VK4810B0068OE	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:35	Almacén-Estacionamiento
13741	3	19	1700401VK4810B0052LD	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:19	Almacén-Estacionamiento
13742	3	20	1700401VK4810B0053BF	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:20	Almacén-Estacionamiento
13743	3	21	1700401VK4810B0054ZG	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:21	Almacén-Estacionamiento
13744	3	22	1700401VK4810B0055XH	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:22	Almacén-Estacionamiento
13728	3	6	1700401VK4810B0039SY	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:06	Almacén-Estacionamiento
13730	3	8	1700401VK4810B0041AT	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:08	Almacén-Estacionamiento
13734	3	12	1700401VK4810B0045GO	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:12	Almacén-Estacionamiento
13758	3	36	1700401VK4810B0069PR	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:36	Almacén-Estacionamiento
13766	3	44	1700401VK4810B0077GO	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:44	Almacén-Estacionamiento
13768	3	46	1700401VK4810B0079JA	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:46	Almacén-Estacionamiento
13752	3	30	1700401VK4810B0063RZ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:30	Almacén-Estacionamiento
13754	3	32	1700401VK4810B0065YM	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:32	Almacén-Estacionamiento
13755	3	33	1700401VK4810B0066UQ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:33	Almacén-Estacionamiento
13756	3	34	1700401VK4810B0067IW	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:34	Almacén-Estacionamiento
13745	3	23	1700401VK4810B0056MJ	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:23	Almacén-Estacionamiento
13747	3	25	1700401VK4810B0058WL	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:25	Almacén-Estacionamiento
13750	3	28	1700401VK4810B0061WL	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:28	Almacén-Estacionamiento
13751	3	29	1700401VK4810B0062EB	PS CASTELLANA 220 Es:1 Pl:-3 Pt:29	Almacén-Estacionamiento

Edificio de Apartamentos
**HOTEL CASTELLANA 218-220 / FINCA REGISTRALES / REFERENCIA CATASTRAL**

FINCA REGISTRAL	PLANTA	PUERTA	ESCALERA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO
12680	1	B	2	1700401VK4810B0142GO	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:B	Residencial
12681	1	C	2	1700401VK4810B0143HP	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:C	Residencial
12682	1	D	2	1700401VK4810B0144JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:D	Residencial
12683	1	E	2	1700401VK4810B0145KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:E	Residencial
12687	1	I	2	1700401VK4810B0149XH	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:I	Residencial
12688	1	J	2	1700401VK4810B0150BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:01 Pt:J	Residencial
12689	2	B	2	1700401VK4810B0151ZG	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:B	Residencial
12690	2	C	2	1700401VK4810B0152XH	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:C	Residencial
12691	2	D	2	1700401VK4810B0153MJ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:D	Residencial
12692	2	E	2	1700401VK4810B0154QK	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:E	Residencial
12696	2	I	2	1700401VK4810B0158TX	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:I	Residencial
12697	2	J	2	1700401VK4810B0159YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:02 Pt:J	Residencial
12698	3	B	2	1700401VK4810B0160RZ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:B	Residencial
12705	4	B	2	1700401VK4810B0161TX	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:C	Residencial
12712	5	B	2	1700401VK4810B0162YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:D	Residencial
12719	6	B	2	1700401VK4810B0163UQ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:E	Residencial
12747	7	B	2	1700401VK4810B0167AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:I	Residencial
12754	8	B	2	1700401VK4810B0168SY	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:03 Pt:J	Residencial
12699	9	B	2	1700401VK4810B0169DU	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:B	Residencial
12706	3	C	2	1700401VK4810B0170AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:C	Residencial
12713	4	C	2	1700401VK4810B0171SY	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:D	Residencial
25303	5	C	2	1700401VK4810B0172DU	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:E	Residencial
12748	6	C	2	1700401VK4810B0176JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:I	Residencial
12755	7	C	2	1700401VK4810B0177KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:04 Pt:J	Residencial
12700	8	C	2	1700401VK4810B0178LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:B	Residencial
12707	9	C	2	1700401VK4810B0179BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:C	Residencial
12714	3	D	2	1700401VK4810B0180KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:D	Residencial
12721	4	D	2	1700401VK4810B0181LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:E	Residencial
12749	5	D	2	1700401VK4810B0185MJ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:I	Residencial
12756	6	D	2	1700401VK4810B0186QK	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:05 Pt:J	Residencial
12701	7	D	2	1700401VK4810B0187WL	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:B	Residencial
12708	8	D	2	1700401VK4810B0188EB	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:C	Residencial
12715	9	D	2	1700401VK4810B0189RZ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:D	Residencial
12722	3	E	2	1700401VK4810B0190WL	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:E	Residencial
12750	5	E	2	1700401VK4810B0194YM	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:I	Residencial
12757	6	E	2	1700401VK4810B0195UQ	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:06 Pt:J	Residencial
12702	7	E	2	1700401VK4810B0196IW	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:B	Residencial
12709	8	E	2	1700401VK4810B0197OE	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:C	Residencial
12716	9	E	2	1700401VK4810B0198PR	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:D	Residencial
12723	3	I	2	1700401VK4810B0199AT	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:E	Residencial
12751	4	I	2	1700401VK4810B0203FI	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:I	Residencial
12758	5	I	2	1700401VK4810B0204GO	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:07 Pt:J	Residencial
12703	6	I	2	1700401VK4810B0205HP	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:B	Residencial
12710	7	I	2	1700401VK4810B0206JA	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:C	Residencial
12717	8	I	2	1700401VK4810B0207KS	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:D	Residencial
12724	9	I	2	1700401VK4810B0208LD	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:E	Residencial
12752	3	J	2	1700401VK4810B0212BF	PS CASTELLANA 218 Es:2 Pl:08 Pt:I	Residencial



### V.3.- CUADROS DE SUPERFICIES:

ACTIVO	MUNICIPIO	SBA RENT ROLL (m <sup>2</sup> c)	SUPERFICIE SOBRE RASANTE (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE BAJO RASANTE (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (M <sup>2</sup> )	METODO VALORACION	SUPERFICIES cuadro informes (m <sup>2</sup> c)
Hotel Pº Castellana 218-220	Madrid	10.135	12.132	6.939	19.071	DFC	10.135 m <sup>2</sup> c
Edificio oficinas C/General Perón, 27	Madrid	10.994	7.133	3.861	10.994	DFC	10.994 m <sup>2</sup>

### IV.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los activos se encuentran ubicados dentro del área regulada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. (Aprobación definitiva, publicada en el B.O.C.M con fecha 19 de abril de 1997), clasificados como. Suelo urbano consolidado

#### Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID

AMBITO DE ORDENACION:	PI.05.09 – Plaza de Castilla.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle 5.2.0.
PARCELA DE PLANEAMIENTO:	P-3
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:	No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado afecciones urbanísticas ya que el edificio valorado cumple aparentemente con la normativa urbanística vigente.

#### C/GENERAL PERÓN, 27 - MADRID

ORDENANZA REGULADORA:	Norma Zonal 3, grado 1º, nivel B.  Corresponde a áreas de suelo urbano donde, totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.  Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2. del PGOU.
USO ASOCIADO:	Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2. del PGOU.
USO COMPLEMENTARIO:	Industrial. En situación de planta inferior a la baja y primera.  Terciario. <ul style="list-style-type: none"><li>Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a) y, además, oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos, siempre que dispongan de acceso independiente.</li><li>Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.</li></ul> Dotacional. En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO:	No se encuentra acogido a ningún tipo de protección.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado.

USO ALTERNATIVO:

Terciario. Hospedaje, en edificio exclusivo. Dotacional, en edificio exclusivo.

PATRIMONIO HISTÓRICOS DE LA CAM (BIC/BIP):

No hay elementos identificados.

AFECCIONES URBANÍSTICAS:

No se han considerado.

OTRAS AFECCIONES:

Zonas de protección acústica especial (ZPAE) - ZPAE (AZCA-Avenida de Brasil) – Contaminación acústica moderada.

## IV.5.- COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE MERCADO

El contexto y coyuntura económica a nivel internacional y nacional mantiene su resistencia y refleja tanto en la economía norteamericana como a nivel Europa en España crecimientos estables y que probablemente se mantengan en el 2025, con algo de menor ritmo, aunque no sin retos que trabajar a lo largo del año.

La economía mundial continúa mostrando una fuerte resiliencia, con tasas de crecimiento interanuales estables del orden del 3%, al tiempo que parecen normalizarse los desajustes entre oferta y demanda que se generaron con la pandemia, la guerra en Ucrania y otros conflictos en Oriente Próximo. Se estima para el 2025 una tasa interanual del crecimiento a nivel mundial con tasas del orden del 3,0%, manteniéndose este ritmo en el 2026, con la mejor aportación por parte de la economía de Estados Unidos.

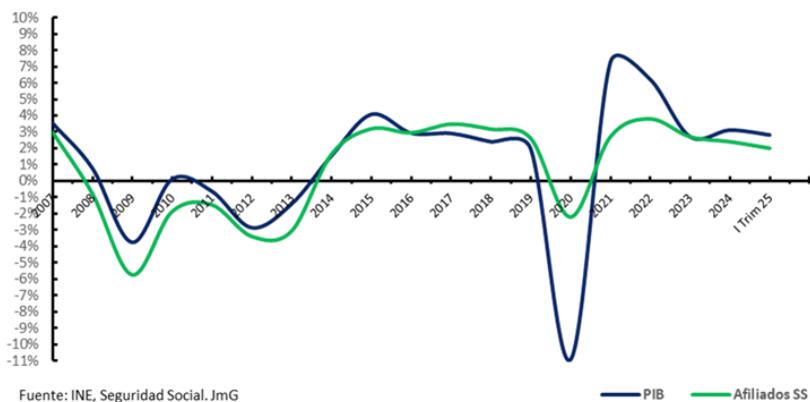
La inflación no se consigue moderar y quedará como promedio mundial en niveles del 4,0% y del 3,5% para 2025 y 2026 respectivamente, lo que hará mostrar más cautela por parte de los Bancos Centrales (FED, BCE, BdE, ...).

En el entorno nacional, la economía española marca un buen ritmo de crecimiento del producto interior bruto (PIB) en tasa interanual se estima un crecimiento para 2024 del 3,3%. Por el lado de la demanda, el consumo privado podría estar en torno al 2,7%, mientras que el dato más fuerte es la tasa que refleja el consumo público que puede alcanzar crecimiento interanual en el 2024 próximo al 5%.

El sector exterior se reduce las previsiones para las exportaciones y las importaciones, en mayor grado para las salidas de producto español al exterior, con las consecuencias de déficit que genera ese gap.

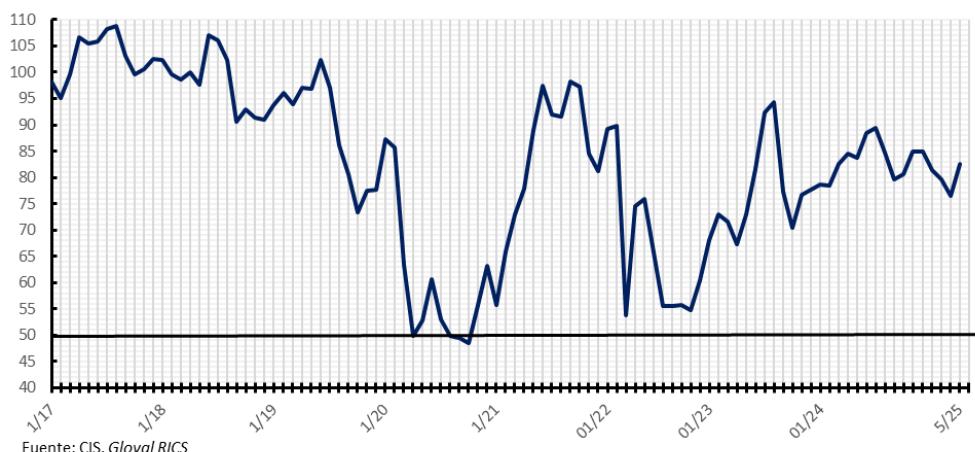
En cuanto a los sectores productivos, el primario ha recuperado crecimiento en el tercer trimestre del 2024 dando una tasa media del 8,1% en términos reales y limpio de estacionalidad y efecto calendario; le sigue el sector servicios, el de mayor peso en la estructura económica del país con un promedio en tasa interanual del 3,5% junto a la industria con el 3,0% y en menor medida la construcción con el 2,6%.

**PIB y Afiliados Seguridad Social. Tasas Interanuales (%)**



Por su parte uno de los indicadores adelantados de la coyuntura económica es el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) que elabora el CIS y que desde la pandemia dibuja datos por encima de 50 que se considera momentos de expansión de la economía, amparados por ese dato, se supone que el consumo será optimista, aunque no siempre se demuestra tal conclusión; el caso es que este indicador mantiene niveles altos. Se indica un cuadro de mando con indicadores importantes para la actividad y marcha del sector inmobiliario.

**Índicador de Confianza del Consumidor (ICC). Saldo neto**



Entorno macro	Dato	II T 2025
PIB reales. Ajust. Estac. y calendario (a/a) (I Trim 25)	2,80%	
Afiliación a la Seg.Social. (a/a). Junio 25	2,19%	
Tasa de Paro EPA (%) (I Trim 25)	11,36%	
Tipo interés nuevos créditos hipot. GENERAL. (I Trim 25)	3,12%	
Fijo	3,17%	
Variable	3,01%	
Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a). Junio 25	2,2%	
Índice de Confianza del Consumidor (Puntos). Mayo 25	82,5	
Accesibilidad vivienda/RBD (años). Dic. 24	7,25	
Accesibilidad vivienda. Esfuerzo Teórico. (% RBD). Dic. 24	34,4%	
Entorno inmobiliario		
Precio medio de Vivienda Libre (Var. a/a). Enero 25	10,50%	
Hipotecas constituidas. Viviendas (Var. a/a). Enero 25	14,40%	
Visados de Obra Nueva (a/a). Nº Edificios. Ene-Abr 25		
Residencial	6,40%	
No Residencial	6,30%	
Certificaciones Fin Obra (a/a). # Edificios. Enero 25	-10,10%	
Crédito a los Hogares para vivienda (a/a). Abril 25	1,88%	
# Transacciones inmobiliarias (a/a). Notariado. Enero 25		
Residencial	12,90%	
Locales Comerciales	11,30%	
Naves Industriales	4,70%	
Oficinas	13,40%	

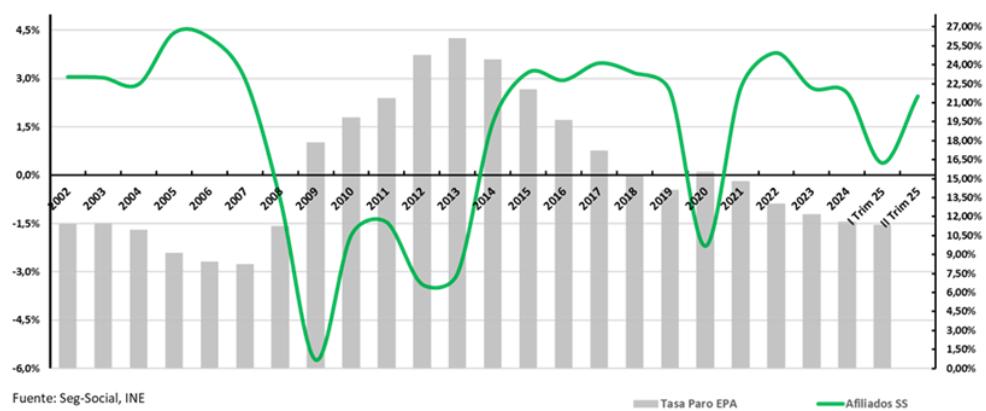
a/a: variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible

Se observa una ligera disminución de las presiones inflacionistas, tanto para las partidas de costes de materias primas como en los costes de mano de obra que, si persiste una disminución de la facturación y por mantener esta en niveles de rentabilidad, las empresas deberán bajar sus márgenes lo que puede influir en las contrataciones a la baja para mantener activos los negocios.

La inflación en España no está controlada y la subyacente anticipa esa tendencia a resistirse en niveles próximos al 2,5% o superiores en el caso de Europa. La política monetaria del BCE es común para todos los países, independiente de la estructura económica que tengan y en el momento actual del ciclo, tanto Alemania como Francia, (pesos pesados en Europa) no atraviesan su mejor momento, por lo que probablemente Bruselas les facilite la salida del bache.

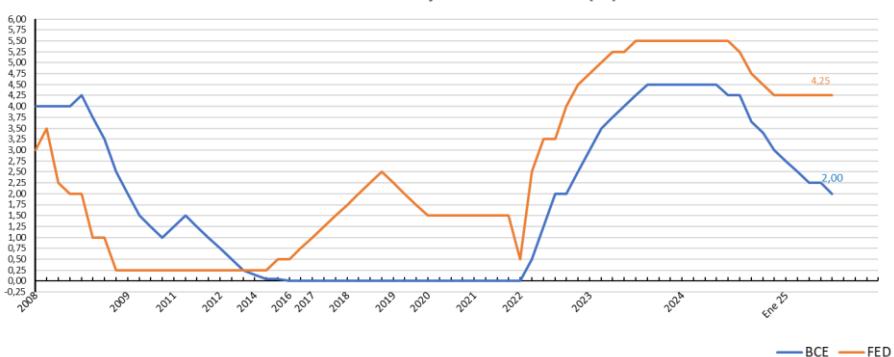
Los datos de afiliados a la Seguridad social se mantienen estable en el 2024 similar a la experimentada en el 2023 con una variación interanual del total sistema del 2,6% y un promedio de 21.072.257 afiliaciones, mientras que la tasa de paro de la Encuesta de Población Activa del INE se ha reducido respecto a 2023 en 0,6 puntos porcentuales hasta marcar el 11,6% de parados sobre el total de la población activa en España.

**Afiliados a la S.S. Total y Tasa de Paro EPA. Var (a/a)**



Por su parte la evolución a la baja en las diferentes revisiones que hace el BCE a la baja, diferente a la estrategia adoptada por los Estados Unidos donde persiste la inflación y mantendrá una línea de prudencia a ver cómo evoluciona el empleo., en Europa lo contrario, dada la debilidad de las principales economías del continente, se mantendrá una política restrictiva para animar el consumo y el aumento de producción e inversión, lo que puede afectar negativamente a países como España con inflaciones más rebeldes.

**TIPOS de INTERÉS BCE y FED. Evolución (%)**. Junio 2025



El siguiente cuadro que elabora el área de análisis económico de Gloval muestra el comportamiento de los principales indicadores económicos que afectan al sector inmobiliario.

Indicadores del Sector Inmobiliario / ESPAÑA / Junio 2025 / Número 56													
Tasas de variación interanual en porcentajes sobre otro indicación.													
	2022	2023	2024	Trend	III Trimestre 2024	IV Trimestre 2024	I Trimestre 2025	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25
<b>Economía Española</b>													
PIB p.m. (P. Reales, ajustados de estacionalidad y calendario)	4,2	2,7	3,2	Verde	3,3	3,3	2,8	-	-	-	-	-	-
Gasto en consumo final (hogares, ISFLH, AAPP)	3,7	2,7	3,2	Verde	3,3	3,7	3,4	-	-	-	-	-	-
Inversión en construcción (IFBCI)	2,2	3,0	3,5	Verde	3,8	4,0	2,1	-	-	-	-	-	-
Inversión en Viviendas	3,4	2,1	1,7	Verde	1,7	1,3	2,2	-	-	-	-	-	-
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	-5,1	4,2	3,8	Verde	4,4	7,5	2,0	-	-	-	-	-	-
Inversión en Bienes de Equipo (IFBCI)	2,8	1,1	2,8	Verde	4,9	6,7	3,0	-	-	-	-	-	-
Exportación (IFBCI)	14,3	2,8	3,1	Verde	4,7	3,1	2,7	-	-	-	-	-	-
Importación (IFBCI)	7,7	0,9	2,4	Verde	3,7	3,6	4,4	-	-	-	-	-	-
VAB Industria	1,9	0,7	1,7	Verde	3,7	2,6	2,2	-	-	-	-	-	-
VAB Construcción	1,9	1,1	1,1	Verde	2,5	3,1	2,1	-	-	-	-	-	-
VAB Automóviles	3,3	2,7	2,7	Verde	3,6	3,7	3,1	-	-	-	-	-	-
VAB Actividades Inmobiliarias	3,8	2,1	2,9	Verde	7,1	4,9	2,3	-	-	-	-	-	-
Indicador de Confianza del Consumidor (ICC) Puntaje	98,6	78,4	88,8	Verde	87,1	81,7	82,0	85,0	84,9	81,4	79,8	74,5	82,5
Indicador de Confianza del Comercio por menor (índice v/CIEC)	0,9	3,0	1,8	Verde	2,5	2,9	3,1	4,4	2,1	3,3	3,7	3,6	4,6
Matriculaciones de Automóviles Turismos (Número)	813.375	949.329	1.016.877	Verde	209.445	272.137	279.374	109.346	72.312	90.327	116.725	98.522	112.010
PIB Sector Servicios (CIVI, Neto/50, Índice)	32,5	33,6	33,5	Verde	33,2	35,1	37,3	34,8	34,8	36,2	34,7	33,4	31,8
Población Activa. EPA	1,4	2,1	1,3	Verde	1,0	0,8	1,3	-	-	-	-	-	-
Población Ocupada. EPA	1,6	2,1	2,2	Verde	1,8	2,1	2,1	-	-	-	-	-	-
Tasa de Desempleo	13,6	12,2	11,3	Roja	11,2	10,8	11,4	-	-	-	-	-	-
Afiliados a la Seguridad Social	3,9	2,7	2,4	Verde	2,3	2,4	2,3	2,4	2,4	2,4	2,2	2,3	2,2
Paro Desestimado (promedio, miles)	1.943	2.767	2.626	Roja	2.566	2.563	2.791	2.261	2.299	2.299	2.380	2.213	2.455
Índice de Precios de Consumo (IPC). Años mes diciembre	5,7	3,1	1,8	Verde	2,2	2,4	2,7	2,9	2,9	3,0	2,9	2,2	2,0
Inflación Subyacente (años mes diciembre)	2,9	3,8	2,1	Verde	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,2
Índice Producción Industrial (IPI)	2,3	-1,6	0,7	Roja	0,6	2,1	1,7	4,8	-1,6	-0,3	0,7	-0,7	-
Índice Precios Industriales (IPI)	15,5	-4,7	-0,7	Naranja	-2,7	-0,2	4,6	2,3	2,6	4,7	4,6	1,6	0,0
Coste Laboral (trabajador y mes)	4,2	5,5	4,0	Verde	4,6	3,6	3,8	-	-	-	-	-	-
IBEX 35. (Rentabilidad acumulada en el año)	-4,30	14,70	17,94	Verde	20,23	19,99	24,83	14,70	22,74	23,46	18,61	22,42	23,00
Eurobors 3 meses (promedio) (%)	0,84	3,43	3,57	Verde	3,56	3,00	2,56	2,82	2,70	2,52	2,44	2,23	2,09
Eurobors 12 meses (promedio) (%)	1,09	3,38	3,27	Verde	3,21	2,54	2,44	2,44	2,58	2,45	2,40	2,14	2,08
Bono a 10 años. Escafa (%)	2,20	3,49	3,15	Verde	3,12	2,97	3,22	2,89	3,17	3,10	3,39	3,13	3,21
Prima de Riesgo España (total) (mensual-ultimo)	1,02	102	80	Verde	81	70	66	70	64	70	42	67	62
<b>Sector Construcción e Inmobiliario</b>													
Licitación oficial. Anuncio BOE.	27,6	-10,8	7,8	Verde	19,2	-8,4	9,0	-14,9	14,9	-19,2	14,8	-	-
- Edificios	-11,1	11,5	13,5	Naranja	58,5	14,4	4,2	28,7	88,0	-8,8	-47,9	-31,3	-
- Construcción Civil	21,8	-2,0	4,4	Verde	2,3	24,5	16,7	-26,4	-24,6	-21,3	-57,7	-	-
Consumo Aparente de Cemento	-0,8	-2,7	4,9	Verde	7,1	11,8	8,0	10,2	4,5	9,3	-3,1	6,0	-
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes. Construcción	5,1	3,4	1,2	Naranja	2,71	-0,44	5,0	-	-	-	-	-	-
Paro registrado en construcción (promedio Miles)	233,8	213,4	202,0	Naranja	199,7	196,3	191,4	188,5	194,0	190,6	189,8	187,8	193,3
Indicador de Volumen de Construcción. Construcción (promedio Miles)	10,0	10,0	10,0	Verde	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Visados de Obra Nueva TOTAL (Número)	25.211.333	26.302.448	27.006.782	Verde	33.002	34.874	36.626	36.658	39.358	24,18	2.980	3.047	3.351
Visados Obra Nueva TOTAL (Número)	35.019	38.069	30.620	Naranja	7.570	7.626	8.232	2.149	8.622	2.707	2.908	2.590	-
- Vivienda	4,0	3,13	4,24	Verde	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	-
Visados Edificios Industriales, oficinas, etc.	31.292	31.773	33.475	Verde	3.031	3.074	3.856	2.206	2.705	2.814	3.137	3.704	-
Visados Construcción y/o reforma. TOTAL Edificios (Número)	31.292	31.773	33.475	Verde	3.031	3.074	3.856	2.206	2.705	2.814	3.137	3.704	-
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (Número)	44.190	40.257	40.878	Naranja	9.376	10.447	9.302	3.025	3.044	3.111	3.147	2.773	-
Stock de Vivienda Nueva. (Número)	444.546	447.691	-	Verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viviendas Nuevas Iniciadas. (Número)	94.396	88.040	111.220	Naranja	31.160	21.131	31.179	9.193	11.268	10.568	9.327	-	-
Transacciones de Vivienda Nueva. TOTAL (Número)	721.212	442.432	722.425	Verde	187.101	121.23	181.033	72.684	56.056	51.948	68.251	63.982	-
Viviendas Nuevas Terminadas. (Número)	79.935	50.473	84.809	Naranja	19.870	24.699	18.642	8.614	7.346	8.609	6.745	-	-
Transacciones de Suelo. TOTAL MIPOM (Número)	24.322	22.387	20.876	Naranja	5.705	4.386	-	-	-	-	-	-	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (años)	7,4	7,2	7,2	Verde	7,2	7,3	-	-	-	-	-	-	-
Tasacionado de Vivienda Nueva. (Número)	96.232	98.721	94.669	Verde	231.394	252.532	254.256	2.148	2.632	2.707	2.908	2.590	-
Indicador Construcción Sobre Vivienda. (Número)	404.107	369.948	422.846	Verde	108.341	122.381	119.773	32.149	31.058	39.084	42.831	39.176	-
Edificio Técnico anual de Accesibilidad a la Vivienda (Porcentajes)	31,6	34,9	35,2	Naranja	35,3	34,4	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a los Hogares para compra de vivienda	0,7	-2,3	-1,2	Naranja	-0,8	0,2	1,2	0,5	0,9	1,2	1,5	1,9	-
Valor Tasado de la Vivienda Libre (Km2)	1.741,0	1.809,1	1.913,8	Verde	1.921,0	1.972,1	2.033,4	-	-	-	-	-	-
Rendabilidad Bruta por Alquiler (%)	3,9	3,4	3,3	Verde	3,3	3,3	3,3	-	-	-	-	-	-
IFB. Índice Fronteras de Riesgo. Diciembre (Valores de PdF. Índice)	22	30	30	Verde	37	32	31	-	-	-	-	-	-

Fuente: INE, BME, Minex, Borse Madrid, MEFOM, COAAT, Materialia, Thomson Reuters, Global Research.

## Sector Inmobiliario:

Mantenemos el apunte coyuntural para el sector de junio de 2024 donde el riesgo sistémico que cubre lo relativo a la evolución y/o cambios que pueda reflejar la política monetaria, la situación geopolítica, los movimientos migratorios, la seguridad jurídica y los posibles regímenes fiscales, entre otros se mantiene y su afección directa a los activos inmobiliarios. Del mismo modo, cualquier decisión de comprar, mantener o vender una propiedad, deberá basarse en el ciclo económico actual y en las previsiones a futuro y que cada segmento del sector inmobiliario (oficinas, residencial, hotelero, inmologística, retail, etc.), pueden encontrarse en diferentes puntos dentro del ciclo inmobiliario, especialmente si se orienta a la actividad inversora donde se espera siempre unos retornos positivos.

A pesar de todas las dificultades encontradas recientemente con motivos de pandemia, sentimiento económico, "guerra Rusia-Ucrania", conflicto Palestino-Israelí, movimientos en la Política Monetaria de EEUU y de Europa, etc., el sector inmobiliario es un superviviente y dado su carácter estructural en cualquier economía desarrollada como la española dentro de Europa, es un sector que aporta valor y riqueza al PIB del país, potenciado por el interés de inversores nacionales e internacionales, pero que también requiere de cierta seguridad jurídica que de estabilidad al sector y minimice riesgos. Dando un repaso a los principales segmentos de la actividad inmobiliaria, se destaca:

**Entorno macro:** La situación macroeconómica en este trimestre ha experimentado cambios relativos a aspectos geopolíticos que afectan aparte de al comercio internacional, también a los patrones de gasto de los consumidores a nivel mundial. Las mayores exigencias en el Gasto Público, derivado en el caso de los países de la OTAN de aumentar las aportaciones hasta un 5% del PIB de cada país, y un menor crecimiento en la mayoría de los países europeos, excepto en España, hacen que el coste de la deuda país descienda a menor ritmo del esperado con la bajada de tipos. Si se compara con el Real Estate, se puede producir una brecha entre los yields de los bonos y las del real estate que forzará a los inversores a establecer estrategias diferenciadoras tanto en buscar segmentos del inmobiliario con recorrido, como en la mejora u optimización en la gestión de las carteras y/o activos.

**Entorno residencial:** La situación sobre la vivienda en cualquiera de sus afecciones, en propiedad o en alquiler es delicada. La coyuntura económica en España impulsa a poder acceder a una vivienda en propiedad o arrendada, pero la oferta, los costes de materiales y mano de obra, los suelos aptos para construir, los tiempos de producción, etc., hacen que los precios continúen al alza con incrementos interanuales próximos al 10% y que no acompañen con el ciclo actual. Hay que añadir, además, la incomprensible inseguridad jurídica sobre el derecho a la propiedad privada mediante escritura. Facilita que se está impulsando una buena idea alternativa a lo clásico, que demuestra que el sector siempre innova, como es lo relativo al Co-Living en sus varias facetas y que pueden derivar mucha demanda, aunque pueda ser temporal hacia estas formas de vivir, especialmente entre los jóvenes.

**Logística:** Este segmento inmobiliario está sufriendo el aumento de los precios de los suelos en ubicaciones Prime o con perspectivas de crecimiento; lo que podría originar desplazamientos a buscar nuevas zonas por parte de promotores y operadores algo más descentralizadas en Madrid el eje de la A-41, A-4 y A-2 y en la zona del Noreste, el eje de Barcelona-Zaragoza. Es evidente que

estos posibles o futuribles emplazamientos de activos inmobiliarios deben contar con zonas y vías de comunicación de primer nivel, rápidas y que los ayuntamientos a los que puedan pertenecer estos ámbitos o pastillas de suelos sean muy ágiles para las transformaciones urbanísticas necesarias. Además, el producto buscado por operadores pasa por construir plataformas "Llave en mano" diseñadas según las necesidades del que las alquila.

**Oficinas:** Las oficinas siguen mostrando buen comportamiento en la absorción de espacios, en zonas Prime y aledañas en las ciudades más activas desde el punto de vista empresarial y de los negocios. Se mantiene la brecha con zonas descentralizadas, además de seguir teniendo peso el formato híbrido o el teletrabajo en muchos tipos de negocios. Se opta por contratar espacios de calidad, que la propiedad haya incorporado criterios ESG, que, si pagan una renta mayor, vaya implícito un ahorro en la factura de los suministros, etc. Las rentas en las zonas PRIME, tanto de Madrid como de Barcelona han aumentado en este último trimestre, llegando en la capital a los 40-43 €/m<sup>2</sup>/mes y en la ciudad Condal a los 29-30 €/m<sup>2</sup>/mes. Esto es así, principalmente por la falta de disponibilidad en esas zonas. Cabe seguir apostando por adaptar edificios descentralizados para oficinas en otros usos actuales y adaptables a la demanda y rehabilitar-reformar inmuebles de oficinas obsoletos en las zonas donde sí hay demanda de oficinas.

**Retail:** La actividad comercial, correlacionada con el consumo privado, ha mantenido un comportamiento sólido y continúa aumentando espacios en los centros comerciales y afluencia a las medianas y a los locales. Comerciales a pie de calle, que mantienen el interés en la contratación de estos en las calles más comerciales de las grandes ciudades tanto por firmas nacionales como internacionales. Los Centros comerciales han recuperado ocupaciones de niveles similares a las de 2021, previo Covid, similar a los comportamientos de los consumidores con los Parques de medianas.

**Hotelero:** El hotelero mantiene su tendencia alcista en los principales indicadores de entradas, ocupaciones y ratios de rentabilidad; tanto en el segmento urbano como en el vacacional. En general el sector hotelero ha facturado un 5,6% más en mayo de 2024 que su homólogo del año anterior. Por destinos principales, hay que destacar el dato de pernoctaciones en las Comunidades de Andalucía, Cataluña y la comunidad Valenciana, que representaron el 20,3%, el 14,5% y el 11,8% respectivamente sobre el total nacional y en lo que respecta a los no residentes, los destinos elegidos han sido las Islas Baleares, Las Islas Canarias y Cataluña. El ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) influenciado por las ocupaciones y los ADRs, reflejó un incremento del 5,6%, igual que el ADR.

En el contexto del inversor, las rentabilidades (yields) para ubicaciones PRIME y en ciudades de máximo interés por parte de éstos, de gestores y operadores, experimentaron ligeras subidas en prácticamente todos los segmentos del inmobiliario comercial a lo largo del 2024, a raíz, principalmente, de la menor liquidez del mercado como consecuencia de la subida de tipos de interés resultado del cambio de sentido de la Política Monetaria del BCE. En 2025 se espera una estabilización de yields en el sector a ver el comportamiento de los bonos americanos y de los principales países de Europa que tienden a subir, que en el caso de ligeras reducciones de yields en algunos segmentos, vendrán posibilitadas por incrementos de rentas y/o ADRs, no por compresiones de las mismas en sí.

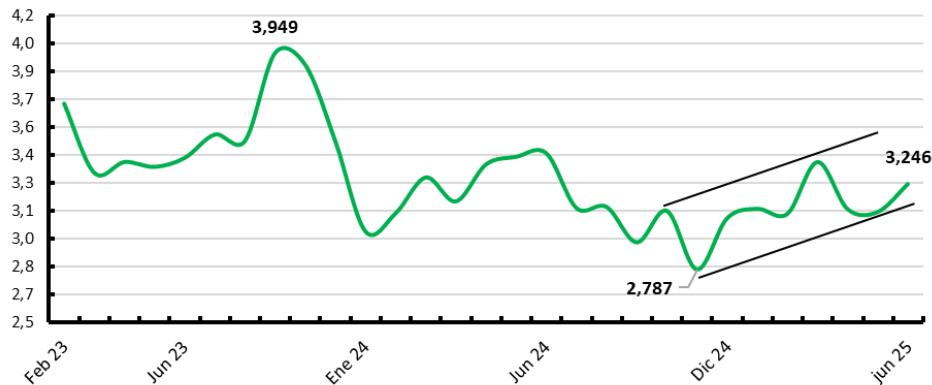
En el cuadro elaborado por el departamento de valoraciones internacionales del Grupo Gloval, el sentimiento del mercado para el primer trimestre del 2025 se mantiene firme y con expectativas en el corto y medio plazo de crecimientos sostenibles.

II TRIMESTRE 2025 - Commercial Real Estate. RICS									
	Demanda Ocupacional	Vacancy	Incentivos	Rentas	Yields (tendencia, evolución)	Expectativas Capital Values	Mercado Transaccional	Riesgo ESPECÍFICO	
Oficinas PRIME	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Mantiene	3	
Oficinas Secundario	Baja-Mantiene	Sube	Suben	Baja-Mantiene	Sube-Mantiene	Baja-Mantiene	Mantiene	7	
Inmologística / Industrial PRIME (Ejes)	Sube	Baja	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Sube	Mantiene	4	
Inmologística / Industrial Secundario (Ejes)	Baja-Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	6	
Retail Prime HS	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Sube	3	
Retail Medianas Prime	Mantiene	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube-Mantiene	Sube	5	
Retail CC PRIME	Sube-Mantiene	Baja-Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	5	
Living (Resid. Seniors, Estudiantes, ...)	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Sube	3	
Hoteles	Sube	Baja	Mantiene	Sube	Mantiene	Sube	Sube	3	
Centros de Datos	Sube	Baja	Mantiene	Sube	Mantiene	Sube	Sube	3	
Trasteros	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	5	

Bajista  Alcista

En el entorno inversor, las rentabilidades (yields) para ubicaciones PRIME y en ciudades de máximo interés por parte de éstos, de gestores y operadores, experimentaron ligeras subidas en prácticamente todos los segmentos del inmobiliario comercial a lo largo del 2024, a raíz, principalmente, de la menor liquidez del mercado como consecuencia de la subida de tipos de interés resultado del cambio de sentido de la Política Monetaria del BCE. En 2025 se espera una estabilización de yields en el sector a ver el comportamiento de los bonos americanos y de los principales países de Europa que tienden a subir.

#### Rentabilidad del Bono 10 años. España. Cierre

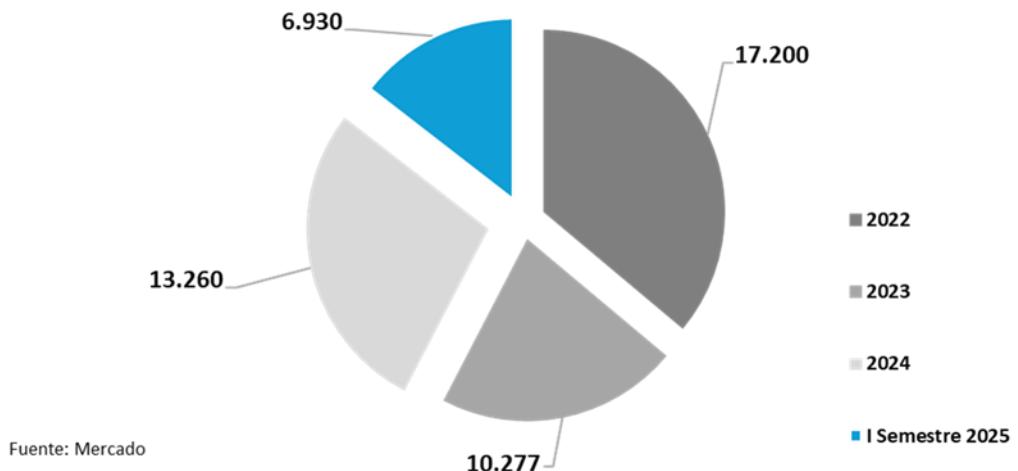


Fuente: mercado. JmG

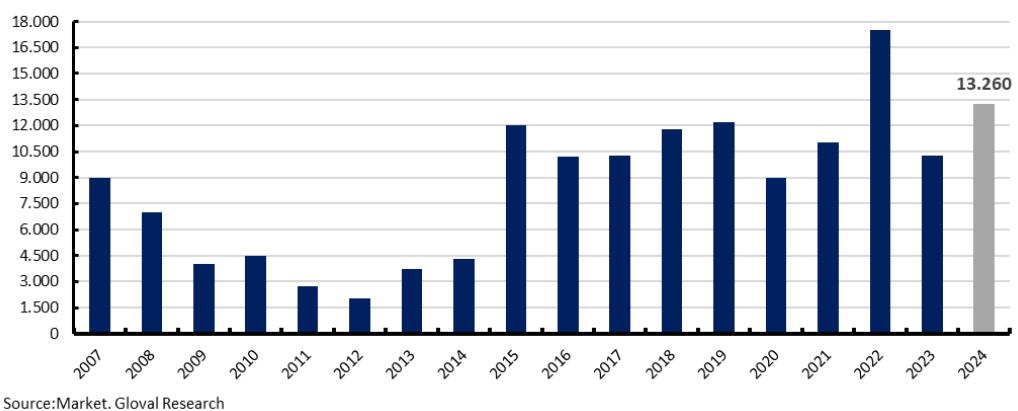
El volumen de inversión transaccionado durante el primer semestre de 2025 ha alcanzado los casi 7.000 millones de euros, según datos obtenidos del mercado por el departamento de análisis de Gloval. Destaca el segmento del living con el 27,3% del total transaccionado y publicado, seguido del retail que recupera lo perdido desde la pandemia al correlacionarse con el consumo privado, variable de demanda de las cuentas nacionales con buen comportamiento en su tasa de crecimiento.

El hotelero, segmento de actualidad, junto con el living marca un 23,15 con unos 1.600 millones y en menor medida el inmologístico con unos 560 millones de euros.

**Inversión TOTAL en Real Estate. España. I Semestre 2025. 10<sup>6</sup> €**

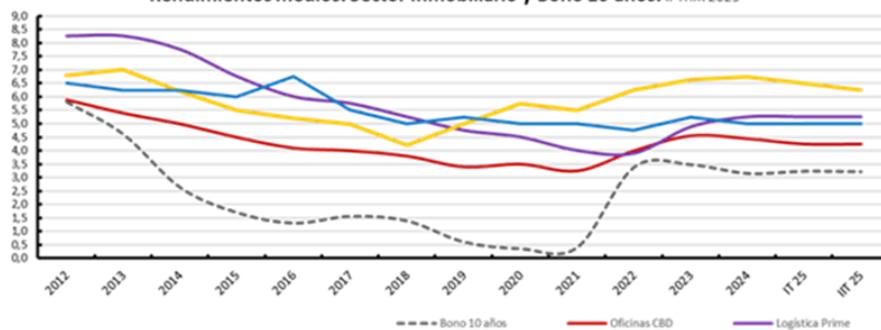


**Volumen de Inversión Inmobiliaria. España. (millones €).**



Atendiendo a rentabilidades y los registros de los diferentes segmentos o productos del sector y tomando como referencia el activo sin riesgo (Rf) que apareja evoluciones correlacionadas con la Política Monetaria, éstas se han visto afectadas por rangos de primas en riesgo mayores, lo que provoca que las yields que se exigen al inmobiliario aumenten respecto a las vistas con un mercado de tipos en 0%. En el último trimestre de 2024, los productos mejor posicionados tienden a comprimir algo sus yields.

**Rendimientos medios. Sector Inmobiliario y Bono 10 años. II Trim 2025**



Fuente:Mercado. Glocal Research

## El Segmento Hotelero en España.

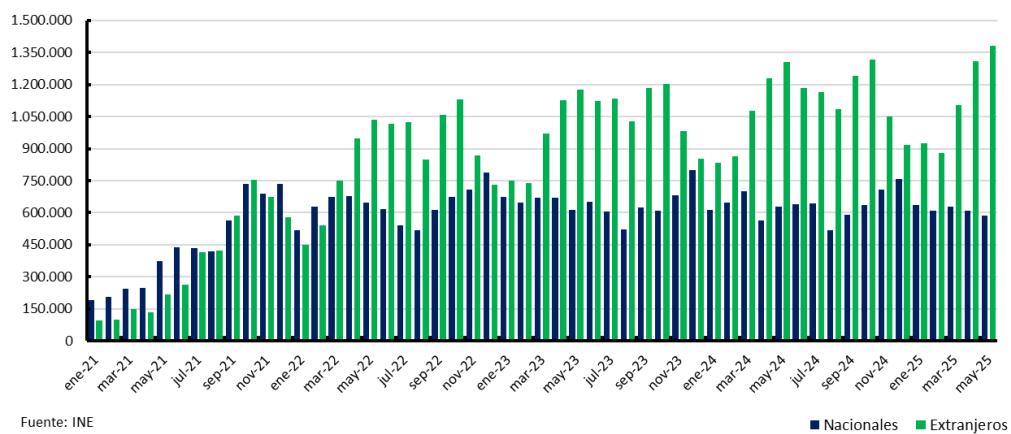
Dentro de la fortaleza de la coyuntura económica del país, y dentro de los sectores productivos, el sector turístico se proclama como el principal motor en generar valor añadido al PIB.

Aunque en el primer semestre de 2025 los datos son buenos, no sigue las mismas tasas de variación, misma potencia que las reflejadas en los años posteriores al COVID.

En España entraron en los cinco primeros meses del año unos 35 millones de turistas, un 5,55% superior al mismo período de 2024, lo que indica que 2025 alcanzará un año récor en la entrada de turistas a España.

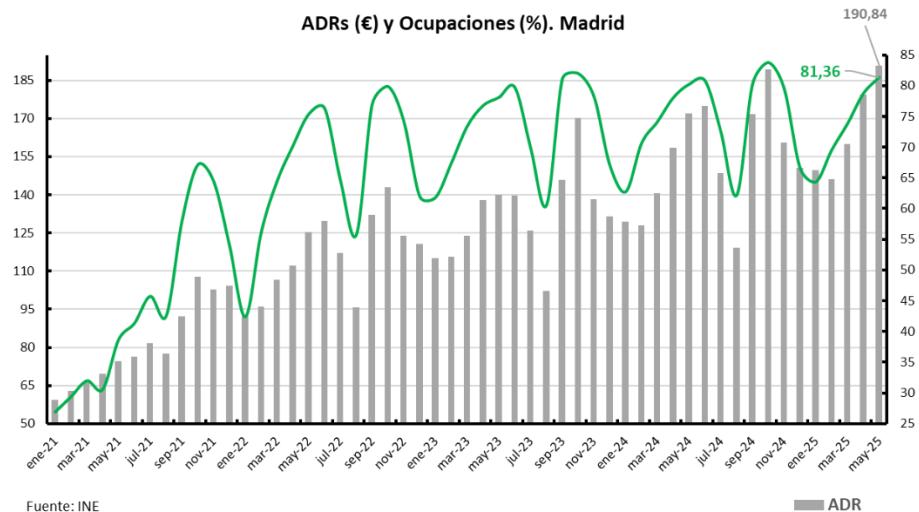
Atendiendo a las pernoctaciones en Madrid, considerada plaza de punto turístico que establece el instituto Nacional de Estadística (INE), la evolución, como refleja el gráfico desde el 2021 se han movido en el entorno de las 600.000 en lo que se refiere a clientes nacionales, en cambio los extranjeros que han pernoctado en Madrid se mueven en el período de abril a octubre en cifras por encima de las 900.000 pernoctaciones. La variación interanual experimentada desde 2023, sin tener en cuenta el efecto post pandemia, marca una línea tendencial decreciente, lo que debe interpretarse que los datos que se venían registrando los dos últimos años, se verán suavizados por la incertidumbre internacional y la evolución de las economías de los países de origen de los turistas.

**Pernoctaciones en Madrid. Hoteles. Total**



En cuanto al número de plazas estimadas en Madrid y para todas las categorías de hoteles, se han promediado en torno a las 92.000 plazas, sin variaciones significativas. Los porcentajes de ocupación que publica el INE para Madrid, como punto turístico están entre el 60% para meses de agosto, noviembre y diciembre y ocupaciones del orden del 80% en abril, mayo, junio, septiembre y octubre. Porcentajes atractivos para los hoteles de la capital de España.

Las tarifas Medias Diarias (ADRs) en los cinco primeros meses de 2025, en Madrid, han pasado de los 129,42 euros, a los 190,84€ de mayo, experimentando un incremento interanual del 11,04%. El RevPAR o ingreso por habitación disponible en Madrid en mayo de 2025 ha sido de 155,34€.



#### IV.6.- PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

Los inmuebles han sido valorados bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por los estándares RICS en el Libro rojo de esta Institución con fecha de edición actualizada al 31 de enero de 2025 y según se refleja en el documento de Términos de contratación firmado por el cliente.

El valor de un activo inmobiliario no es algo sostenible en el tiempo, por lo que el valor reflejado como sumatorio del conjunto total de activos en la valoración, podría diferir si se obtiene en fecha anterior o posterior a la reflejada en el documento de Términos de contratación.

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compraventa, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA o los honorarios de intermediación en la operación de compraventa.

#### IV.7.- ENFOQUE DE LA VALORACIÓN

Como resultado del estudio y del análisis de los activos, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el enfoque de mercado basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en testigos o evidencias comparables en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

En el enfoque de valoración se han tenido en cuenta las transacciones más recientes, inscritas en el Registro de la Propiedad que involucran a los activos, así como evidencias de testigos de proximidad y/o características similares y las particularidades de cada comparable.

Dado que los comparables tienen o pueden tener diferencias significativas respecto a los inmuebles objetos de valoración, es preciso realizar los ajustes oportunos y de carácter subjetivos, para ajustar el valor. El elemento crítico que afecta al valor del activo es el precio que podría alcanzar en el mercado, más que el coste de reposición o su capacidad de generar ingresos.

#### IV.8.- MÉTODO DE VALORACIÓN

El utilizado en el presente informe será el MÉTODO de DESCUENTO de FLUJOS de CAJA en todos los activos generadores de rentas. Es un método generalmente aceptado y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales.

El método del D.C.F. proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que generalmente suelen comprender los 5 años o los 10 años, estimándose en la presente valoración la reflejada en la ficha resumen de cada activo. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo, considerando en tal año, también un Valor residual del mismo.

Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo.

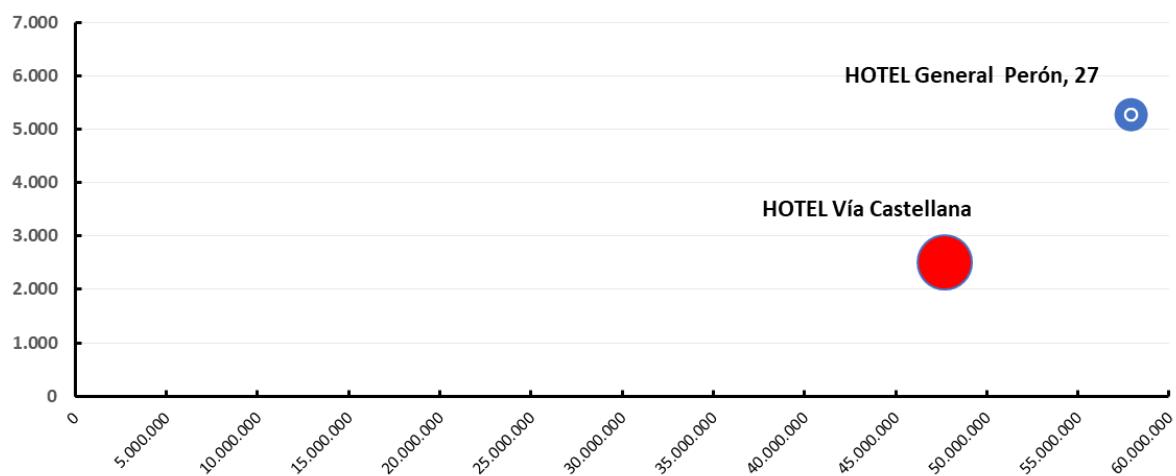
Esto arroja el Valor Actual Neto del flujo de caja. A ese Valor de mercado que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se le suman los costes de transacción estimados, se obtiene el concepto de Precio de compraventa del activo.

En las fichas que se exponen de cada inmueble se reflejan así mismo, testigos o evidencias que sirven de apoyo al cálculo del D.F.C.

IV.9.- CUADRO RESUMEN

30 de Junio de 2025						
GLOVAL. CUADRO RESUMEN DE VALORES. IGR10, SA, SOCIMI						
	Tasa de Descuento (K <sub>e</sub> )	Exit Yield	CapEx	Valor de Mercado Adoptado	Superficie Adoptada	Unitario (€/m <sup>2</sup> )
Pº de la Castellana 218-220. Madrid - HOTEL	6,75%	5,00%	13.352.689	47.740.000	19.071 m <sup>2</sup> c	2.503
C/ General Perón, 27. Madrid. HOTEL	7,00%	5,00%	37.036.245	57.902.000	10.994 m <sup>2</sup> c	5.267
				<b>105.642.000 €</b>	<b>30.065 m<sup>2</sup></b>	

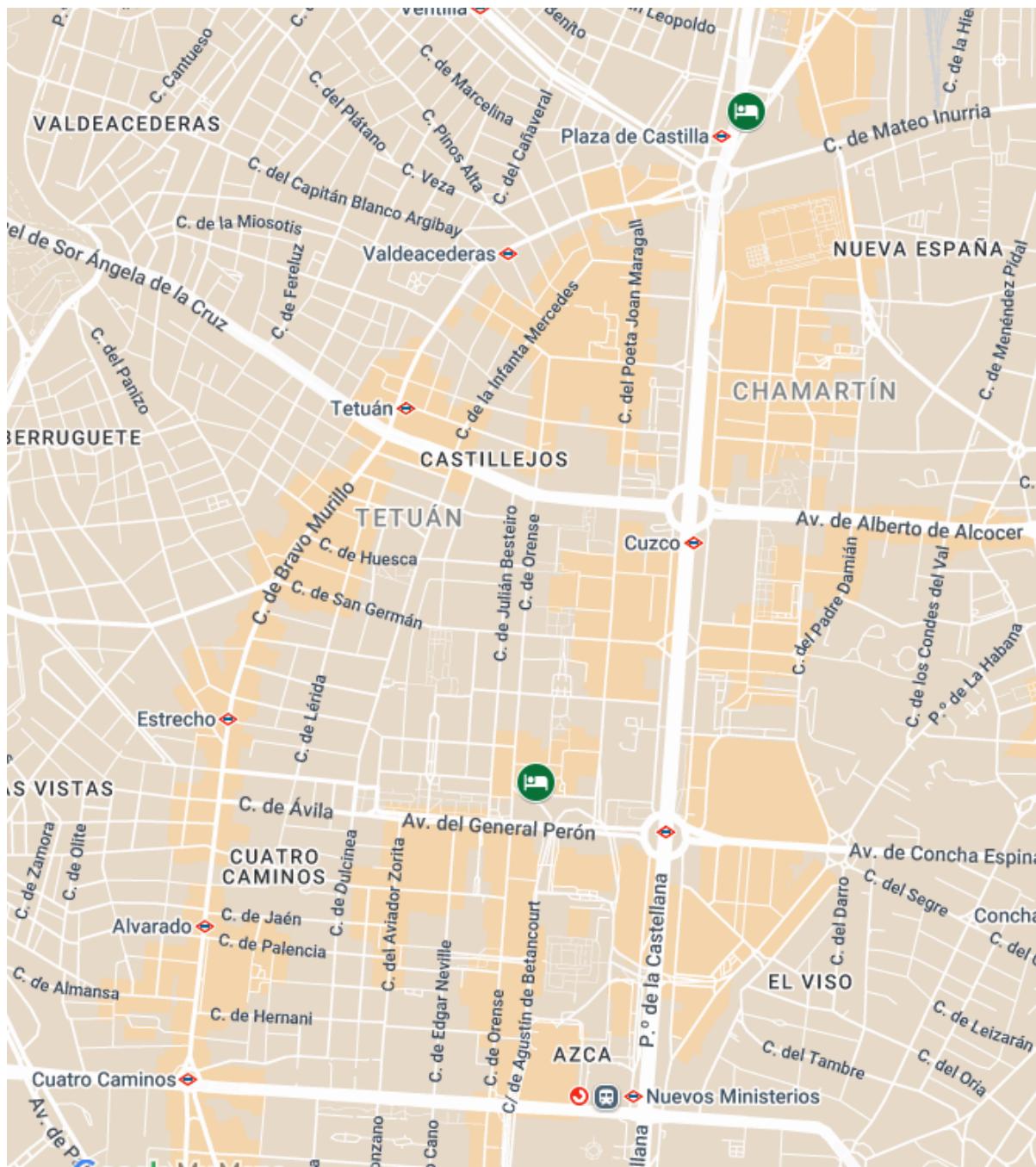
**IGR10 SOCIMI, S.A. 30 de junio de 2025. Valor y €/m<sup>2</sup>. RICS**

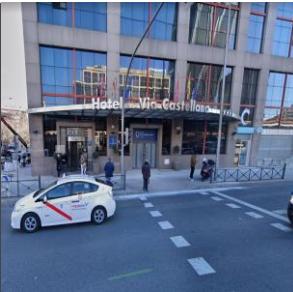


## IV.10.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS POR ACTIVOS

 P.º de la Castellana, 218-220

 Avda. General Perón, 27



INMUEBLE: Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID	REFERENCIA: 980120251930837	SOLICITANTE: IGR10, SA, SOCIMI																
  																		
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b> <table border="1"> <tr> <td>Dirección: Pº Castellana 218-220 - Madrid</td> <td>C.P.: 28046</td> <td>Distrito: Chamartín</td> <td>Barrio: Castilla</td> <td>Provincia y Municipio: Madrid - Madrid</td> <td>Calidad ubicación: Alta</td> <td>Uso Característico: Residencial</td> <td>Tipología Edificio: Aislado</td> <td>Uso principal del activo Hotelero</td> </tr> </table>			Dirección: Pº Castellana 218-220 - Madrid	C.P.: 28046	Distrito: Chamartín	Barrio: Castilla	Provincia y Municipio: Madrid - Madrid	Calidad ubicación: Alta	Uso Característico: Residencial	Tipología Edificio: Aislado	Uso principal del activo Hotelero							
Dirección: Pº Castellana 218-220 - Madrid	C.P.: 28046	Distrito: Chamartín	Barrio: Castilla	Provincia y Municipio: Madrid - Madrid	Calidad ubicación: Alta	Uso Característico: Residencial	Tipología Edificio: Aislado	Uso principal del activo Hotelero										
<b>COMUNICACIONES</b> <table border="1"> <tr> <td>Metro: Plaza de Castilla</td> <td>Largo Recorrido (Chamartín): 1 km.</td> </tr> <tr> <td>Cercanías (Chamartín): 1 km.</td> <td>Autobuses: Sí</td> </tr> <tr> <td>Aeropuerto: 12 km.</td> <td>Taxis: Sí</td> </tr> <tr> <td>Transporte público: Intercambiador</td> <td>BiciMad: Sí</td> </tr> <tr> <td>Cerca Centro Ciudad: 9 km.</td> <td></td> </tr> </table>			Metro: Plaza de Castilla	Largo Recorrido (Chamartín): 1 km.	Cercanías (Chamartín): 1 km.	Autobuses: Sí	Aeropuerto: 12 km.	Taxis: Sí	Transporte público: Intercambiador	BiciMad: Sí	Cerca Centro Ciudad: 9 km.							
Metro: Plaza de Castilla	Largo Recorrido (Chamartín): 1 km.																	
Cercanías (Chamartín): 1 km.	Autobuses: Sí																	
Aeropuerto: 12 km.	Taxis: Sí																	
Transporte público: Intercambiador	BiciMad: Sí																	
Cerca Centro Ciudad: 9 km.																		
<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO</b> <table border="1"> <tr> <td>Restaurantes: Sí</td> <td>Supermercados: Sí</td> </tr> <tr> <td>Moda y complementos: Sí</td> <td>Ocio: Sí</td> </tr> <tr> <td>Áreas deportivas: Sí</td> <td>Zonas verdes: Sí</td> </tr> <tr> <td>Parkings: Sí</td> <td>Colegios: Sí</td> </tr> <tr> <td>Residencias de Estudiantes: Sí</td> <td>Residencias de Ancianos: Sí</td> </tr> <tr> <td>Hospitales: Sí</td> <td></td> </tr> </table>			Restaurantes: Sí	Supermercados: Sí	Moda y complementos: Sí	Ocio: Sí	Áreas deportivas: Sí	Zonas verdes: Sí	Parkings: Sí	Colegios: Sí	Residencias de Estudiantes: Sí	Residencias de Ancianos: Sí	Hospitales: Sí					
Restaurantes: Sí	Supermercados: Sí																	
Moda y complementos: Sí	Ocio: Sí																	
Áreas deportivas: Sí	Zonas verdes: Sí																	
Parkings: Sí	Colegios: Sí																	
Residencias de Estudiantes: Sí	Residencias de Ancianos: Sí																	
Hospitales: Sí																		
<b>DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES</b> <table border="1"> <tr> <td>Titular Registral: Caixa y Milenium Hotels C220, S.L.</td> </tr> <tr> <td>Registro nº: 29 de Madrid</td> <td>Finca Registral nº: 12.677 y otras 79</td> </tr> <tr> <td>División Horizontal: Sí</td> </tr> <tr> <td>Nº Fincas Registrales: 80</td> </tr> <tr> <td>Propiedad %: 100</td> </tr> <tr> <td>Identificación Catastral: 1700401VK4810B0001YM y otras 79</td> </tr> <tr> <td>Propiedad %: 100%</td> </tr> </table>			Titular Registral: Caixa y Milenium Hotels C220, S.L.	Registro nº: 29 de Madrid	Finca Registral nº: 12.677 y otras 79	División Horizontal: Sí	Nº Fincas Registrales: 80	Propiedad %: 100	Identificación Catastral: 1700401VK4810B0001YM y otras 79	Propiedad %: 100%								
Titular Registral: Caixa y Milenium Hotels C220, S.L.																		
Registro nº: 29 de Madrid	Finca Registral nº: 12.677 y otras 79																	
División Horizontal: Sí																		
Nº Fincas Registrales: 80																		
Propiedad %: 100																		
Identificación Catastral: 1700401VK4810B0001YM y otras 79																		
Propiedad %: 100%																		
<b>HOTEL CRISOL VÍA CASTELLANA</b> <table border="1"> <tr> <td>Nº habitaciones: 228</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitaciones estándar: 218</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitaciones ejecutivas: 8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitaciones Junior: 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº plazas de garaje: 69</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº plazas garaje del hotel: 47</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº plazas garaje externas: 22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Días de Apertura: 365</td> <td></td> </tr> </table>			Nº habitaciones: 228		Habitaciones estándar: 218		Habitaciones ejecutivas: 8		Habitaciones Junior: 2		Nº plazas de garaje: 69		Nº plazas garaje del hotel: 47		Nº plazas garaje externas: 22		Días de Apertura: 365	
Nº habitaciones: 228																		
Habitaciones estándar: 218																		
Habitaciones ejecutivas: 8																		
Habitaciones Junior: 2																		
Nº plazas de garaje: 69																		
Nº plazas garaje del hotel: 47																		
Nº plazas garaje externas: 22																		
Días de Apertura: 365																		
<b>SERVICIOS GENERALES DEL HOTEL</b> <table border="1"> <tr> <td>Accesos Adaptados: Sí</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Business Center: Sí</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salones para reuniones/eventos: 9 (500 m² SBA)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Room Service: Sí</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lavandería: Sí</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restaurante: Sí</td> <td></td> </tr> </table>			Accesos Adaptados: Sí		Business Center: Sí		Salones para reuniones/eventos: 9 (500 m² SBA)		Room Service: Sí		Lavandería: Sí		Restaurante: Sí					
Accesos Adaptados: Sí																		
Business Center: Sí																		
Salones para reuniones/eventos: 9 (500 m² SBA)																		
Room Service: Sí																		
Lavandería: Sí																		
Restaurante: Sí																		
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b> <p>El Hotel Vía Castellana está formado por dos edificios unidos de 10 plantas sobre rasante. El primer edificio se encuentra en el Pº de la Castellana, 220 y cuenta con 174 habitaciones y las zonas comunes del hotel. El segundo edificio se encuentra en el Pº DE la Castellana, 218 y cuenta con 54 habitaciones las cuales se incorporaron en 2002. El primer edificio también cuenta con cuatro plantas sótano, de las cuales solo la primera planta es operada por el hotel, y 47 plazas de aparcamiento y parte de las instalaciones técnicas. Además, en el segundo sótano hay 22 plazas de aparcamiento, separadas de las operaciones del Hotel Vía Castellana y que actualmente arrendan de forma independiente. Todas las habitaciones ubicadas en el primer edificio son exteriores y se dividen en tres categorías principales: habitaciones estándar, habitaciones ejecutivas y junior suites. Las 54 habitaciones ubicadas en el segundo edificio son más pequeñas y presentan un diseño interior diferente.</p>																		
<b>INSPECIÓN</b> <table border="1"> <tr> <td>Fecha Inspección: 24/06/2025</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inspecc. Interior/Exterior: Interior / Exterior</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Conservación exterior: En Reforma</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distribución y Conserv.interior: En Reforma</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edad predominante del Barrio: Media</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Accesibilidad: Buena</td> <td></td> </tr> </table>			Fecha Inspección: 24/06/2025		Inspecc. Interior/Exterior: Interior / Exterior		Conservación exterior: En Reforma		Distribución y Conserv.interior: En Reforma		Edad predominante del Barrio: Media		Accesibilidad: Buena					
Fecha Inspección: 24/06/2025																		
Inspecc. Interior/Exterior: Interior / Exterior																		
Conservación exterior: En Reforma																		
Distribución y Conserv.interior: En Reforma																		
Edad predominante del Barrio: Media																		
Accesibilidad: Buena																		
<b>CONSTRUCCIÓN</b> <table border="1"> <tr> <td>Año Construcción: 1993</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Año Reforma integral: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edif. Sostenible: No</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Certificación Energética: No</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sist. Anti-incendios: Sí</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ascensor: Sí</td> <td></td> </tr> </table>			Año Construcción: 1993		Año Reforma integral: -		Edif. Sostenible: No		Certificación Energética: No		Sist. Anti-incendios: Sí		Ascensor: Sí					
Año Construcción: 1993																		
Año Reforma integral: -																		
Edif. Sostenible: No																		
Certificación Energética: No																		
Sist. Anti-incendios: Sí																		
Ascensor: Sí																		
<b>URBANISMO</b> <table border="1"> <tr> <td>Clasificación Urbanística: Suelo urbano consolidado</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Calificación Urbanística: API.05.09 - Plaza de Castilla</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso Característico: Residencial</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Afecciones Urbanísticas: No existen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Protección Arquitectónica: No procede</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ITE: No procede</td> <td></td> </tr> </table>			Clasificación Urbanística: Suelo urbano consolidado		Calificación Urbanística: API.05.09 - Plaza de Castilla		Uso Característico: Residencial		Afecciones Urbanísticas: No existen		Protección Arquitectónica: No procede		ITE: No procede					
Clasificación Urbanística: Suelo urbano consolidado																		
Calificación Urbanística: API.05.09 - Plaza de Castilla																		
Uso Característico: Residencial																		
Afecciones Urbanísticas: No existen																		
Protección Arquitectónica: No procede																		
ITE: No procede																		
<b>SUPERFICIES</b> <table border="1"> <tr> <td>Superficie Construida TOTAL (m²): 19.071</td> <td>Aportada</td> </tr> <tr> <td>S.B.A. s/Rent Roll propiedad (m²): 10.135</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie S/R (m²): 12.132</td> <td>Aportada</td> </tr> <tr> <td>Superficie B/R (m²): 6.939</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº de plantas S/R: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº de plantas B/R: 2</td> <td></td> </tr> </table>			Superficie Construida TOTAL (m²): 19.071	Aportada	S.B.A. s/Rent Roll propiedad (m²): 10.135		Superficie S/R (m²): 12.132	Aportada	Superficie B/R (m²): 6.939		Nº de plantas S/R: -		Nº de plantas B/R: 2					
Superficie Construida TOTAL (m²): 19.071	Aportada																	
S.B.A. s/Rent Roll propiedad (m²): 10.135																		
Superficie S/R (m²): 12.132	Aportada																	
Superficie B/R (m²): 6.939																		
Nº de plantas S/R: -																		
Nº de plantas B/R: 2																		
<b>UNIDADES</b> <table border="1"> <tr> <td>Habitaciones: 228</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trasteros: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plazas de garaje: 45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locales Comerciales: -</td> <td></td> </tr> </table>			Habitaciones: 228		Trasteros: -		Plazas de garaje: 45		Locales Comerciales: -									
Habitaciones: 228																		
Trasteros: -																		
Plazas de garaje: 45																		
Locales Comerciales: -																		
<b>ESTADO DE OCUPACIÓN AL DÍA INSPECCIÓN</b> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Alquiler: Operador</td> <td></td> </tr> </table>			Tipo de Alquiler: Operador															
Tipo de Alquiler: Operador																		
<b>FORTALEZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ubicación dentro del área financiera de la Capital</li> <li>- Menor riesgo de baja ocupación</li> <li>- Rapidez y facilidad de acceso. Transporte público y privado</li> <li>- Contrato con renta fija desde 2025 con operador de solvencia.</li> <li>- Segmento en alza por el crecimiento del turismo en Madrid.</li> </ul>																		
<b>DEBILIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A fecha de valoración está bajo una reforma integral.</li> <li>- El arrendatario puede ejercer prórrogas sucesivas</li> </ul>																		
<b>AMENAZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consecuencias socioeconómicas que afecten al sector debido al incremento de las tarifas arancelarias en Estados Unidos.</li> <li>- Aumento de la oferta competitiva con calidades superiores al activo.</li> <li>- Desplazamiento de la demanda a otras plazas hoteleras próximas.</li> </ul>																		
<b>OPORTUNIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dada la zona en la que se ubica, la reforma integral del hotel, generará mayores ADR y niveles de ocupación que aumentará su valor. Como hotel en explotación</li> <li>- Optimización del valor del activo si se negocia con el arrendatario</li> </ul>																		
<b>ANÁLISIS DE MERCADO</b> <p>El segmento hotelero mantiene el interés creciente de inversores tanto extranjeros como cadenas nacionales y es la materia prima, el turismo, sigue aportando alegría al PIB de España. En lo referente a las rentabilidades tras una subida de las yields en el 2023, éstas han experimentado cierta estabilidad a lo largo del 2024 en Europa; en España se comprimieron algo en la segunda mitad del 2024 estando en el momento actual estables, aunque probablemente en algunas ubicaciones, especialmente en España, estas vuelvan a bajar muy ligeramente tras un incremento de los ADRs y porcentajes de ocupaciones. En el segmento de las cuatro estrellas (4*), la estancia media en los primeros meses de 2025 se sitúa en los 3,10 días, con niveles de 3,7 a 4 días en los meses de junio, julio y septiembre. Los mayores registros de ocupaciones de los últimos 13 meses (abril 2024 a mayo 2025), han superado niveles del 80% en meses estivales siendo la media registrada del 65%. Los ADRs medios se sitúan en los 123,7 euros, aumentando su tasa interanual en abril de 2025 en el 5,1% y reflejando un RevPAR de 82,2 euros de media.</p>																		

INMUEBLE: Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID	REFERENCIA	980120251930837	SOLICITANTE:	IGR10, SA, SOCIMI																																																	
																																																					
<b>ALGUNAS TRANSACCIONES HOTELERAS. TRAMO MEDIO</b>																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ubicación / Categoría</th><th>Fecha</th><th>Categoría</th><th>Habitaciones</th><th>Comprador</th><th>Precio (€)</th><th>(€/habitación)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Hotel Gijón Centro Begoña</td><td>2025</td><td>3 estrellas</td><td>233</td><td>ARKEA</td><td>14.000.000</td><td>60.086</td></tr> <tr><td>Hotel Exe Ray Don Jaime</td><td>2025</td><td>4 Estrellas</td><td>319</td><td>GENEFIM</td><td>50.000.000</td><td>156.740</td></tr> <tr><td>Hotel INSIDE Zaragoza</td><td>2025</td><td>4 estrellas</td><td>102</td><td>Lierinto</td><td>22.000.000</td><td>215.686</td></tr> <tr><td>Hotel INSIDE Palma</td><td>2025</td><td>4 Estrellas</td><td>262</td><td>Lierinto</td><td>52.000.000</td><td>198.473</td></tr> <tr><td>AZ the ORUS Factory Hotel</td><td>2024</td><td>3 estrellas</td><td>55</td><td>Athol y SCPI</td><td>5.400.000</td><td>98.182</td></tr> <tr><td>Hotel Ciudad de Barcelona</td><td>2024</td><td>3 estrellas</td><td>79</td><td>La Llave de Oro</td><td>29.000.000</td><td>367.089</td></tr> </tbody> </table>					Ubicación / Categoría	Fecha	Categoría	Habitaciones	Comprador	Precio (€)	(€/habitación)	Hotel Gijón Centro Begoña	2025	3 estrellas	233	ARKEA	14.000.000	60.086	Hotel Exe Ray Don Jaime	2025	4 Estrellas	319	GENEFIM	50.000.000	156.740	Hotel INSIDE Zaragoza	2025	4 estrellas	102	Lierinto	22.000.000	215.686	Hotel INSIDE Palma	2025	4 Estrellas	262	Lierinto	52.000.000	198.473	AZ the ORUS Factory Hotel	2024	3 estrellas	55	Athol y SCPI	5.400.000	98.182	Hotel Ciudad de Barcelona	2024	3 estrellas	79	La Llave de Oro	29.000.000	367.089
Ubicación / Categoría	Fecha	Categoría	Habitaciones	Comprador	Precio (€)	(€/habitación)																																															
Hotel Gijón Centro Begoña	2025	3 estrellas	233	ARKEA	14.000.000	60.086																																															
Hotel Exe Ray Don Jaime	2025	4 Estrellas	319	GENEFIM	50.000.000	156.740																																															
Hotel INSIDE Zaragoza	2025	4 estrellas	102	Lierinto	22.000.000	215.686																																															
Hotel INSIDE Palma	2025	4 Estrellas	262	Lierinto	52.000.000	198.473																																															
AZ the ORUS Factory Hotel	2024	3 estrellas	55	Athol y SCPI	5.400.000	98.182																																															
Hotel Ciudad de Barcelona	2024	3 estrellas	79	La Llave de Oro	29.000.000	367.089																																															
<b>Datos Valoración</b>																																																					
Zona:	Chamartín	Precio Adquisición (€):	43.000.000																																																		
Infra o sobre arrendado (%):	-	Gastos Notaría y Registro:	-																																																		
Fecha de Valoración:	30-06-25	AJD, legales, etc.: (€):	-																																																		
Valor de Mercado Bruto (€):	<b>47.740.000</b>	Gastos D.D. (€):	-																																																		
Costes de Compra-Venta (€):	1.193.500	Fees Agencia (€):	-																																																		
Valor de Compra-Venta (€)	48.933.500																																																				
Exit Yield (%):	5,00																																																				
Tasa de Descuento (%):	6,75																																																				
€/ Habitación:	209.386																																																				
<b>Finalidad, Base de Valor y Método</b>																																																					
Finalidad:	Estados Financieros																																																				
Base de Valoración:	Valor de Mercado																																																				
Método de Valoración:	DFC (10 Años)																																																				
Confidencial																																																					
<b>DATOS de COMPRA-VENTA</b>																																																					
Precio suelo urbano (€/m2): 2024	306,7																																																				
Transacciones viviendas. 2024	88.229																																																				
Afilados S.S. 2024	3.779.323																																																				
Tasa Paro 2024 (%):	8,48%																																																				
PIB per cápita. 2023(e) (€)	42.198																																																				
Tendencia Segmento Hotelero	↑																																																				
Establ. Hoteleros Madrid (2024)	1.196																																																				
Ocupación media C. Madrid. 24	72,54%																																																				
RevPAR C. Madrid 2024:	99,79 €																																																				
<b>COYUNTURA ECONÓMICA. Madrid</b>																																																					
IBI (€/año):	229.932																																																				
Seguros (€/año):	6.572																																																				
Tasa de basuras y vado (€/año):	15.842																																																				
Vado (€/año):	1.261																																																				
CapEx 2025 (€):	3.209.624																																																				
CapEx 2026 (€):	10.143.066																																																				
<b>Rentas: Contrato - Mercado - Otros</b>																																																					
Tipo de Contrato: Renta Fija. 01/01/27. Carenzia 3 meses																																																					
Renta contractual (€/mes):	259.166,67																																																				
Renta contractual (€/m <sup>2</sup> /mes):	-																																																				
Renta contractual (€/año):	3.110.000																																																				

INMUEBLE: AVENIDA DEL GENERAL PERÓN, 27 - MADRID	REFERENCIA	980120251930837	SOLICITANTE:	IGR10, SA, SOCIMI
		 		
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>		<b>COMUNICACIONES</b>		
Dirección: Avenida General Perón, 27 - Madrid	C.P.: 28020	Metro: Santiago Bernabéu	Largo Recorrido (N. Ministerios): 1 km.	
Distrito: Tetuán	Barrio: Cuatro Caminos. Zona AZCA	Cercanías (N. Ministerios):	1 km.	
Provincia y Municipio: Madrid - Madrid	Calidad ubicación: Alta	Autobuses:	Sí	
Uso Característico: Residencial	Tipología Edificio: Aislado	Aeropuerto:	14 km	
Uso principal del activo: Terciario-Oficinas		Taxis:	Sí	
		Transporte público:	Intercambiador	
		Bicimad:	Sí	
		Cerca Centro Ciudad:	7 km	
<b>DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES</b>		<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO</b>		
Titular Registrado: IBERVALLES SOCIMI, S.A.	Registro nº: 14 de Madrid	Finca Registral nº: 12.946	Restaurantes:	Sí
División Horizontal: No			Supermercados:	Sí
Nº Fincas Registrales: 1			Moda y complementos:	Sí
Propiedad %: 100			Ocio:	Sí
Identificación Catastral: 1385802VK4781E0001MB			Áreas deportivas:	Sí
<b>COORDENADAS</b>			Zonas verdes:	Sí
X Google: 44.453368	Y Google: -3.69427482		Parkings:	Sí
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>				
<p>Hotel de cinco estrellas que se ubicará en una de las zonas más activas empresarialmente de Madrid, entre la Avenida de la Castellana, el distrito empresarial de AZCA y a pocos metros del Estadio Santiago Bernabéu. El edificio constará de cinco plantas bajo rasante; planta baja integrada por un gran hall a doble altura; planta primera destinada a salones, doce plantas de piso, destinadas a habitaciones de hotel; y una planta cubierta. Los accesos a la planta baja son independientes al hotel y a la zona de restauración. A las plantas piso se puede acceder desde el núcleo interior de escalera y los dos ascensores existentes en el edificio. Por plantas su distribución establecida es: -Sótano -5: Vestíbulo de ascensores, 12 plazas de aparcamiento, almacenes, cuartos de fontanería. Sótano -3: Vestíbulo de ascensores, 10 plazas de aparcamiento, cuartos de climatización, cuarto de mantenimiento, housekeeping y stewarding. Sótano -1: Piscina, Spa, gimnasio, cocina principal y oficinas. Planta Baja: Vestíbulo, recepción, área de restauración (lobby bar, back office) y cuarto de equipajes, La Primera: Zona de reuniones y eventos, aseos públicos, almacenes y despensa de servicio. Plantas tipo (2º a 13º): Distribuidor y 144 habitaciones (12 habitaciones por planta). Planta Cubierta: Almacenes, cuarto de instalaciones, baños, barra y terraza exterior.</p>				
<b>INSPECCIÓN</b>		<b>SERVICIOS GENERALES DEL HOTEL</b>		
Fecha Inspección: 24/06/2025	Inspecc. Interior/Exterior: Sí	Acceso Adaptados:	Sí	
Conservación exterior: Media	Distribución y Conserv. Interior: Media-baja	Business Center:	Sí	
Edad predominante del Barrio: Media	Accesibilidad:	Salones para reuniones/eventos:	Sí	
		Room Service:	Sí	
<b>SUPERFICIES del Proyecto HOTEL 5*</b>		Lavandería:	Sí	
Superficie Construida TOTAL (m²): 10.994	Superficie Constr. S/R (m²): 7.133	Restaurante:	Sí	
Superficie Constr. B/R (m²): 3.861				
Nº de plantas S/R: 13	Nº de plantas B/R: 5			
<b>FORTALEZAS</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notable representatividad del activo y del Operador</li> <li>- Ubicación PRIME dentro de la zona de Bernabeu-Castellana</li> <li>- Edificio de nueva construcción con factores ESG.</li> <li>- Buenos accesos al centro de la ciudad</li> <li>- Segmento con buenos ratios de ocupación.</li> </ul>				
<b>AMENAZAS</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consecuencias socioeconómicas que afecten al sector debido al incremento de las tarifas arancelarias en Estados Unidos.</li> <li>- Existen 40 hoteles de categoría 5* en Madrid</li> <li>- Cambio de tendencia del turismo a otras ubicaciones.</li> </ul>				
<b>ANÁLISIS DE MERCADO</b>				
<p>El segmento hotelero mantiene el interés creciente de inversores tanto extranjeros como cadenas nacionales y es que la materia prima, el turismo, sigue aportando alegría al PIB de España. En lo referente a las rentabilidades tras una subida de las yields en el 2023, éstas han experimentado cierta estabilidad a lo largo del 2024 en Europa; en España se comprimieron algo en la segunda mitad del 2024 estando en el momento actual estables, aunque probablemente en algunas ubicaciones, especialmente en España, éstas vuelven a bajar más ligeramente tras un incremento de los ADR's y porcentajes de ocupaciones. En el segmento de las cinco estrellas (5*), la estancia media en los primeros meses de 2025 se sitúa en los 3,56 días. Los mayores registros de ocupaciones de los últimos 3 años se han producido, en la categoría de hoteles de cinco estrellas en los veranos, rozando el 70% dato medio que suelen registrar estas categorías y con una tasa compuesta anual de casi el 15%. Para el RevPAR esta tasa ha supuesto el 28%, con datos a marzo de 2025, en cuanto al régimen de explotación por este segmento del lujo, el 43% lo gestiona la propiedad, seguido del contrato de gestión con el 23% y a una mayor distancia la franquicia y el arrendamiento con el 13,25 y 13,8% respectivamente. Por tipología de activo o público objetivo destacar el vacacional con el 65%, seguido de los urbanos con el 32%.</p>				
<b>CONSTRUCCIÓN</b>		<b>URBANISMO</b>		
Año Construcción: 2024-2028	Clasificación Urbanística:	Suelo urbano consolidado		
Calidad constructiva: Alta - Lujo	Ordenanza Reguladora:	Norma Zonal 3, grado 1º, nivel B		
Edif. Sostenible: Sí	Uso Característico:	Terciario		
Certificación Energética: La Tendrá	Afecciones Urbanísticas:	No existen		
Sist. Anti-incendios: Sí	Protección Arquitectónica:	No procede		
Ascensor: Sí	ITE:	No procede		
<b>UNIDADES a construir Hotel</b>		<b>ESTADO DE OCUPACIÓN (Hipótesis establecida):</b>		
Habitaciones: 144	Tipo de Alquiler	RMG / R. Vble.		
Trasteros: -	RMG - Año 1 (7 meses)	1.750.000 €		
Plazas de garaje: 43	Año estabilización	Año 5 (2032)		
Locales Comerciales: -	Renta variable - Año 5 (€)	6.443.240		
	RMG - Año 5 (€)	4.613.000		
<b>DEBILIDADES</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plazo de 4 años de construcción del Hotel 5*</li> <li>- Potenciar la comercialización del mismo.</li> <li>- Dificultad en contrar empleados sector lujo</li> </ul>				
<b>OPORTUNIDADES</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotel con excelente ubicación y servicio.</li> <li>- Categoría 5* y singularidad del activo</li> <li>- Perspectivas de crecimiento del turismo</li> </ul>				
<b>KPI'S Hotel en Explotación</b>				
Ocupación 1er año: (2028)	60,00%			
ADR 1er año: (2028)	313,00 €			
Ocupación 2º año:	65,00%			
ADR 2º año:	339,00 €			
Ocupación 3er año:	75,00%			
ADR 3er:	361,00 €			
Ocupación 4º año:	75,00%			
ADR 4º año:	370,00 €			
Ocupación resto:	75,00%			
ADR media resto:	400,00 €			
Días de Apertura:	365			

INMUEBLE: AVENIDA DEL GENERAL PERÓN, 27 - MADRID	REFERENCIA	980120251930837	SOLICITANTE:	IGR10, SA, SOCIMI																																																	
																																																					
<b>ALGUNAS TRANSACCIONES HOTELERAS. LUJO</b>																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>HOTEL / UBICACIÓN</th><th>Fecha</th><th>Categoría</th><th>Habituaciones</th><th>Comprador</th><th>Precio (€)</th><th>(€/habitación)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hotel Gijón Centro Begoña</td><td>2025</td><td>3 estrellas</td><td>233</td><td>ARKEA</td><td>14.000.000</td><td>60.086</td></tr> <tr> <td>Hotel Exe Ray Don Jaime</td><td>2025</td><td>4 Estrellas</td><td>319</td><td>GENEFIM</td><td>50.000.000</td><td>156.740</td></tr> <tr> <td>Hotel INSIDE Zaragoza</td><td>2025</td><td>4 estrellas</td><td>102</td><td>Lierinto</td><td>22.000.000</td><td>215.686</td></tr> <tr> <td>Hotel INSIDE Palma</td><td>2025</td><td>4 Estrellas</td><td>262</td><td>Lierinto</td><td>52.000.000</td><td>198.473</td></tr> <tr> <td>AZ the ORUS Factory Hotel</td><td>2024</td><td>3 estrellas</td><td>55</td><td>Athol y SCPI</td><td>5.400.000</td><td>98.182</td></tr> <tr> <td>Hotel Ciudad de Barcelona</td><td>2024</td><td>3 estrellas</td><td>79</td><td>La Llave de Oro</td><td>29.000.000</td><td>367.089</td></tr> </tbody> </table>					HOTEL / UBICACIÓN	Fecha	Categoría	Habituaciones	Comprador	Precio (€)	(€/habitación)	Hotel Gijón Centro Begoña	2025	3 estrellas	233	ARKEA	14.000.000	60.086	Hotel Exe Ray Don Jaime	2025	4 Estrellas	319	GENEFIM	50.000.000	156.740	Hotel INSIDE Zaragoza	2025	4 estrellas	102	Lierinto	22.000.000	215.686	Hotel INSIDE Palma	2025	4 Estrellas	262	Lierinto	52.000.000	198.473	AZ the ORUS Factory Hotel	2024	3 estrellas	55	Athol y SCPI	5.400.000	98.182	Hotel Ciudad de Barcelona	2024	3 estrellas	79	La Llave de Oro	29.000.000	367.089
HOTEL / UBICACIÓN	Fecha	Categoría	Habituaciones	Comprador	Precio (€)	(€/habitación)																																															
Hotel Gijón Centro Begoña	2025	3 estrellas	233	ARKEA	14.000.000	60.086																																															
Hotel Exe Ray Don Jaime	2025	4 Estrellas	319	GENEFIM	50.000.000	156.740																																															
Hotel INSIDE Zaragoza	2025	4 estrellas	102	Lierinto	22.000.000	215.686																																															
Hotel INSIDE Palma	2025	4 Estrellas	262	Lierinto	52.000.000	198.473																																															
AZ the ORUS Factory Hotel	2024	3 estrellas	55	Athol y SCPI	5.400.000	98.182																																															
Hotel Ciudad de Barcelona	2024	3 estrellas	79	La Llave de Oro	29.000.000	367.089																																															
<b>Datos Valoración</b> <table border="1"> <tr> <td>Zona:</td> <td>AZCA</td> </tr> <tr> <td>Fecha de Valoración:</td> <td>30-06-25</td> </tr> <tr> <td><b>Valor de Mercado Bruto (€):</b></td> <td><b>57.902.000</b></td> </tr> <tr> <td>Costes de Compra-Venta (€):</td> <td>1.447.550</td> </tr> <tr> <td>Valor de Compra-Venta (€)</td> <td>59.349.550</td> </tr> <tr> <td>Exit Yield (%):</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>Tasa de Descuento (%):</td> <td>7,00</td> </tr> <tr> <td>€/ Habitación:</td> <td>402.097</td> </tr> </table>					Zona:	AZCA	Fecha de Valoración:	30-06-25	<b>Valor de Mercado Bruto (€):</b>	<b>57.902.000</b>	Costes de Compra-Venta (€):	1.447.550	Valor de Compra-Venta (€)	59.349.550	Exit Yield (%):	5,00	Tasa de Descuento (%):	7,00	€/ Habitación:	402.097																																	
Zona:	AZCA																																																				
Fecha de Valoración:	30-06-25																																																				
<b>Valor de Mercado Bruto (€):</b>	<b>57.902.000</b>																																																				
Costes de Compra-Venta (€):	1.447.550																																																				
Valor de Compra-Venta (€)	59.349.550																																																				
Exit Yield (%):	5,00																																																				
Tasa de Descuento (%):	7,00																																																				
€/ Habitación:	402.097																																																				
<b>DATOS de COMPRA-VENTA</b> <table border="1"> <tr> <td>Precio Adquisición (€):</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gastos Notaría y Registro:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>AJD, legales, etc.: (€):</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gastos D.D. (€):</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Fees Agencia (€):</td> <td>-</td> </tr> </table>					Precio Adquisición (€):	-	Gastos Notaría y Registro:	-	AJD, legales, etc.: (€):	-	Gastos D.D. (€):	-	Fees Agencia (€):	-																																							
Precio Adquisición (€):	-																																																				
Gastos Notaría y Registro:	-																																																				
AJD, legales, etc.: (€):	-																																																				
Gastos D.D. (€):	-																																																				
Fees Agencia (€):	-																																																				
<b>COYUNTURA ECONÓMICA. Madrid</b> <table border="1"> <tr> <td>Precio suelo urbano (€/m2): 2024</td> <td>306,7</td> </tr> <tr> <td>Transacciones viviendas. 2024</td> <td>88.229</td> </tr> <tr> <td>Affiliados S.S. 2024</td> <td>3.779.323</td> </tr> <tr> <td>Tasa Paro 2024 (%):</td> <td>8,5%</td> </tr> <tr> <td>PIB per cápita. 2023(e) (€)</td> <td>42.198</td> </tr> <tr> <td>Tendencia Segmento Hotelero</td> <td>↑</td> </tr> <tr> <td>Establ. Hoteleros Madrid (2024)</td> <td>1.196</td> </tr> <tr> <td>Ocupación media C. Madrid. 2024</td> <td>72,54%</td> </tr> <tr> <td>RevPAR C. Madrid 2024:</td> <td>99,79</td> </tr> </table>					Precio suelo urbano (€/m2): 2024	306,7	Transacciones viviendas. 2024	88.229	Affiliados S.S. 2024	3.779.323	Tasa Paro 2024 (%):	8,5%	PIB per cápita. 2023(e) (€)	42.198	Tendencia Segmento Hotelero	↑	Establ. Hoteleros Madrid (2024)	1.196	Ocupación media C. Madrid. 2024	72,54%	RevPAR C. Madrid 2024:	99,79																															
Precio suelo urbano (€/m2): 2024	306,7																																																				
Transacciones viviendas. 2024	88.229																																																				
Affiliados S.S. 2024	3.779.323																																																				
Tasa Paro 2024 (%):	8,5%																																																				
PIB per cápita. 2023(e) (€)	42.198																																																				
Tendencia Segmento Hotelero	↑																																																				
Establ. Hoteleros Madrid (2024)	1.196																																																				
Ocupación media C. Madrid. 2024	72,54%																																																				
RevPAR C. Madrid 2024:	99,79																																																				
Confidencial																																																					
<b>Otros</b> <table border="1"> <tr> <td>Inversión a realizar (30/06/25 - (€):</td> <td><b>37.187.105</b></td> </tr> <tr> <td>CapEx 2025 pendiente</td> <td>1.828.872</td> </tr> <tr> <td>CapEx 2026</td> <td>6.714.155</td> </tr> <tr> <td>CapEx 2027</td> <td>23.605.052</td> </tr> <tr> <td>CapEx 2028</td> <td>4.888.166</td> </tr> <tr> <td>IBI 2025 (€)</td> <td>150.860</td> </tr> </table>					Inversión a realizar (30/06/25 - (€):	<b>37.187.105</b>	CapEx 2025 pendiente	1.828.872	CapEx 2026	6.714.155	CapEx 2027	23.605.052	CapEx 2028	4.888.166	IBI 2025 (€)	150.860																																					
Inversión a realizar (30/06/25 - (€):	<b>37.187.105</b>																																																				
CapEx 2025 pendiente	1.828.872																																																				
CapEx 2026	6.714.155																																																				
CapEx 2027	23.605.052																																																				
CapEx 2028	4.888.166																																																				
IBI 2025 (€)	150.860																																																				

## CÁLCULOS DESCUENTO de FLUJOS de CAJA

VALORACIÓN RICS. HOTEL VÍA CASTELLANA 4*. MADRID												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Días Apertura												
Número Habitaciones												
Nº Habitaciones Disponibles												
Nº Habitaciones Ocupadas												
IPC Estimado		2,50%		2,20%		2,20%		2,00%		2,00%		2,00%
Renta Contrato												
Otros Ingresos (exceso presupuesto contrato obra)	1.335.068	4.219.088		3.110.000	3.178.420	3.248.345	3.313.312	3.379.578	3.447.170	3.516.113	3.586.436	3.658.164
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.335.068</b>	<b>4.219.088</b>	<b>3.110.000</b>	<b>3.178.420</b>	<b>3.248.345</b>	<b>3.313.312</b>	<b>3.379.578</b>	<b>3.447.170</b>	<b>3.516.113</b>	<b>3.586.436</b>	<b>3.658.164</b>	<b>3.731.328</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>												
(a/a) Gastos												
G.O.P. Margen Bruto Operativo	1.335.068	4.219.088	3.110.000	3.178.420	3.248.345	3.313.312	3.379.578	3.447.170	3.516.113	3.586.436	3.658.164	3.731.328
Insurance & Property Tax		253.607	253.607									
AGOP. (EBITDA)	1.081.461	3.965.481	3.110.000	3.178.420	3.248.345	3.313.312	3.379.578	3.447.170	3.516.113	3.586.436	3.658.164	3.731.328
Beneficio por habitación												
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment)												
INGRESOS NETOS TOTALES. NOI	1.081.461	3.965.481	3.110.000	3.178.420	3.248.345	3.313.312	3.379.578	3.447.170	3.516.113	3.586.436	3.658.164	3.731.328
CapEx de Inversión		3.209.624	10.143.066									
Valor de Reversión												
<b>FLUJOS DE CAJA - NET RENT</b>	<b>-2.128.163</b>	<b>-6.177.585</b>	<b>3.110.000</b>	<b>3.178.420</b>	<b>3.248.345</b>	<b>3.313.312</b>	<b>3.379.578</b>	<b>3.447.170</b>	<b>3.516.113</b>	<b>3.586.436</b>	<b>3.658.164</b>	<b>78.357.880</b>
Running Cap. Rate												
<b>VALOR ESTIMADO de MERCADO</b>	<b>47.740.000 €</b>											

Confidencial

VALORACIÓN RICS. HOTEL GENERAL PERÓN, MADRID												
HOTELS*	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Checkup		VACÍO / CERRADO										
Nº Habitaciones	364	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Nº Habitaciones Disponibles	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344
Nº Habitaciones Ocupadas	31.622	34.071	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312	39.312
IPC (a/a)												
Alquileres (a/a)	6.079	6.079	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726
Alquileres (a/a) %	31,1	31,1	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5
Alquileres (a/a) % CapEx	31,1	31,1	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5
Alquileres (a/a) % RevPAR	588	223	270	277	284	290	296	302	308	314	320	326
RevPAR (a/a)												
Alquileres	7.728.583	11.598.000	14.230.000	14.532.000	14.987.000	15.449.73	15.544.872	15.630.870	16.224.11	16.503.649		
Alquileres y Bebidas	1.470.083	2.070.000	3.531.000	3.620.000	3.711.000	3.771.878	3.850.375	3.927.383	4.016.905	4.086.049		
Otros Ingresos	295.167	450.000	470.000	480.000	490.000	500.000	510.000	520.000	530.000	540.000		
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>9.513.030</b>	<b>15.278.000</b>	<b>18.418.000</b>	<b>18.812.000</b>	<b>19.346.000</b>	<b>19.718.806</b>	<b>20.114.803</b>	<b>20.516.903</b>	<b>20.918.854</b>	<b>21.352.341</b>		
Alquileres	10.278.583	11.598.000	14.230.000	14.532.000	14.987.000	15.449.73	15.544.872	15.630.870	16.224.11	16.503.649		
Alquileres y Bebidas	1.470.083	2.070.000	3.531.000	3.620.000	3.711.000	3.771.878	3.850.375	3.927.383	4.016.905	4.086.049		
Otros Ingresos	295.167	450.000	470.000	480.000	490.000	500.000	510.000	520.000	530.000	540.000		
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>12.258.333</b>	<b>16.247.600</b>	<b>17.295.000</b>	<b>17.785.000</b>	<b>18.295.000</b>	<b>18.795.000</b>	<b>19.295.000</b>	<b>19.795.000</b>	<b>20.295.000</b>	<b>20.795.000</b>		
Alquileres	10.278.583	11.598.000	14.230.000	14.532.000	14.987.000	15.449.73	15.544.872	15.630.870	16.224.11	16.503.649		
Alquileres y Bebidas	1.470.083	2.070.000	3.531.000	3.620.000	3.711.000	3.771.878	3.850.375	3.927.383	4.016.905	4.086.049		
Otros Gastos	295.167	450.000	470.000	480.000	490.000	500.000	510.000	520.000	530.000	540.000		
<b>VALORACIONES</b>	<b>11.792.417</b>	<b>9.412.000</b>	<b>10.181.000</b>	<b>10.490.000</b>	<b>11.140.000</b>	<b>11.464.000</b>	<b>11.694.000</b>	<b>11.927.079</b>	<b>12.160.537</b>	<b>12.408.000</b>		
VALORACIONES (a/a)												
G.O.P. Margen Bruto Operativo	4.277.583	5.946.000	7.738.000	7.932.000	8.130.000	8.302.000	8.430.367	8.598.374	8.820.317	8.946.273		
AGOP. (EBITDA)	4.277.583	5.946.000	7.738.000	7.932.000	8.130.000	8.302.000	8.430.367	8.598.374	8.820.317	8.946.273		
Beneficio por habitación	-76.705	39.206	53.736	55.083	56.621	57.396	58.544	59.715	61.308	62.328		
Alquileres	11.792.417	9.412.000	10.181.000	10.490.000	11.140.000	11.464.000	11.694.000	11.927.079	12.160.537	12.408.000		
Alquileres y Bebidas	11.792.417	9.412.000	10.181.000	10.490.000	11.140.000	11.464.000	11.694.000	11.927.079	12.160.537	12.408.000		
Otros Gastos	295.167	450.000	470.000	480.000	490.000	500.000	510.000	520.000	530.000	540.000		
<b>INGRESOS NETOS TOTALES. NOI</b>	<b>11.502.140</b>	<b>21.1.302.480</b>	<b>20%</b>	<b>1.051.120</b>	<b>32%</b>	<b>6.168.420</b>	<b>32%</b>	<b>6.285.380</b>	<b>32%</b>	<b>6.371.542</b>	<b>32%</b>	<b>6.505.330</b>
CapEx de Inversión	1.828.872	6.714.155	23.025.072									
Valor de Reversión												
<b>FLUJOS DE CAJA - NET RENT</b>	<b>-1.962.134</b>	<b>-6.867.417</b>	<b>-23.728.314</b>									
Running Cap. Rate												
<b>VALOR ESTIMADO de MERCADO</b>	<b>57.902.000 €</b>											

Confidencial

SENSIBILIDADES.HOTELES. 31.06.2025. IRG10 SOCIMI. RICS												
ANÁLISIS de SENSIBILIDAD (Yield y Ke).- HOTEL VÍA CASTELLANA. MADRID												
	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%							
6,25%	54.380.000	52.272.000	50.374.000	48.657.000	47.097.000							
6,50%	52.933.000	50.883.000	49.038.000	47.369.000	45.852.000							
6,75%	51.527.000	49.534.000	47.740.000	46.118.000	44.642.000							
7,00%	50.161.000	48.223.000	46.479.000	44.901.000	43.467.000							
7,25%	48.833.000	46.949.000	45.253.000	43.719.000	42.324.000							

ANÁLISIS de SENSIBILIDAD. HOTEL General Perón, 27. MADRID												
	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%							
6,50%	69.169.000	65.605.000	62.397.000	59.495.000	56.857.000							
6,75%	66.682.000	63.225.000	60.113.000	57.298.000	54.739.000							
7,00%	64.274.000	60.921.000	57.902.000	55.172.000	52.689.000							
7,25%	61.944.000	58.690.000	55.762.000	53.113.000	50.705.000							
7,50%	59.687.000	56.531.000	53.690.000	51.120.000	48.783.000							

Confidencial



#### CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES:

No se ha realizado investigación pormenorizada ni comprobaciones, y tampoco se nos ha facilitado informe medioambiental relativo a los terrenos valorados. En concreto y sin que conlleve ninguna responsabilidad aparente para nosotros, durante la realización de la inspección de los terrenos no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

El supuesto de considerar los terrenos libres de contaminación se ha tomado en la estimación del valor de los activos. En este ámbito no hay que recomendar ninguna acción al respecto.

**Valor de Mercado a fecha 30 de junio de 2025:**

**VALOR DE MERCADO: 105.642.000 €**

**(CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL EUROS).**

NOTA: El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferte de forma simultánea en el mercado.

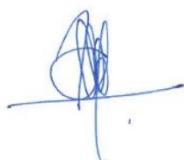
Director Departamento RICS

VALORADOR

REPRESENTANTE LEGAL DE  
GLOVAL Valuation, S.A.U.



José María García Pérez.  
MRICS, rv 6686753  
Economista, MBA



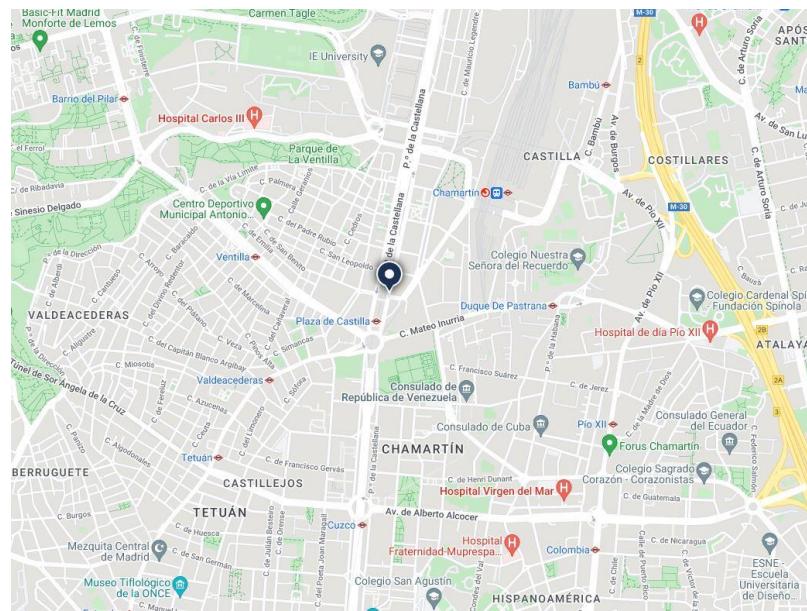
José María Castillo Pasquau  
MRICS, rv 6828800  
Arquitecto Técnico COAATM



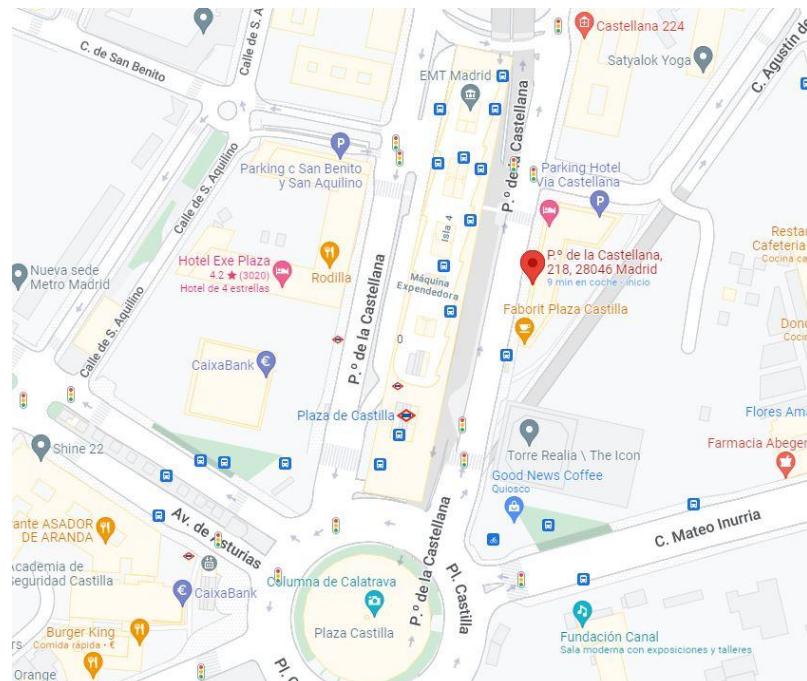
Manuel Alzórriz  
Director General Gloval Valuation, S.A.  
Arquitecto

V.- ANEXOS – Pº DE LA CASTELLANA 218-220 - MADRID

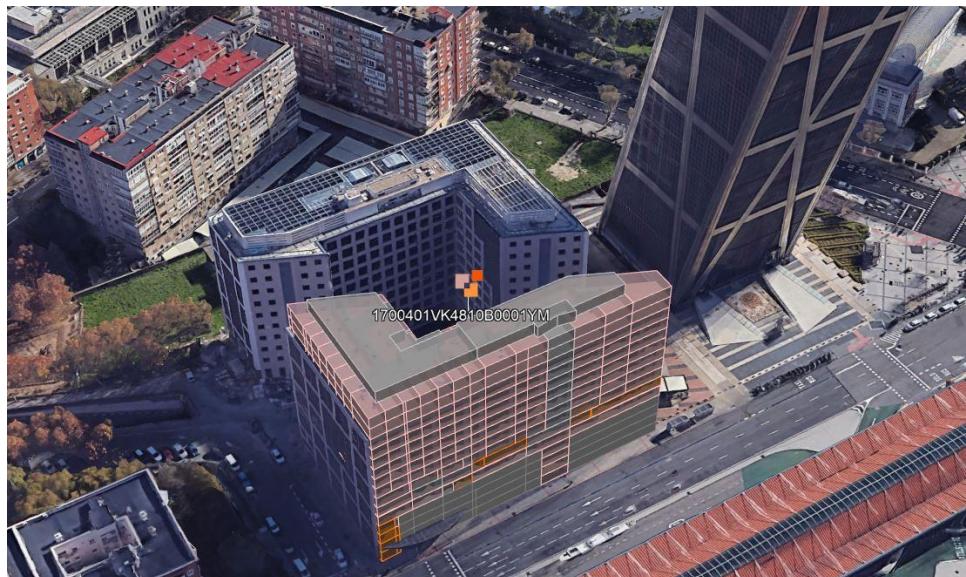
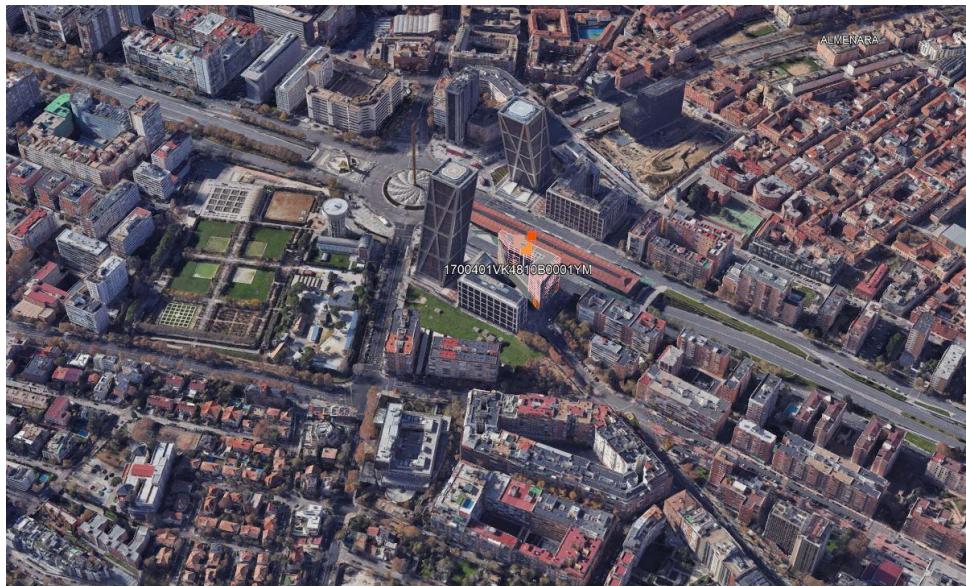
V.1.- PLANO DE UBICACIÓN



V.2.- PLANO DE SITUACIÓN

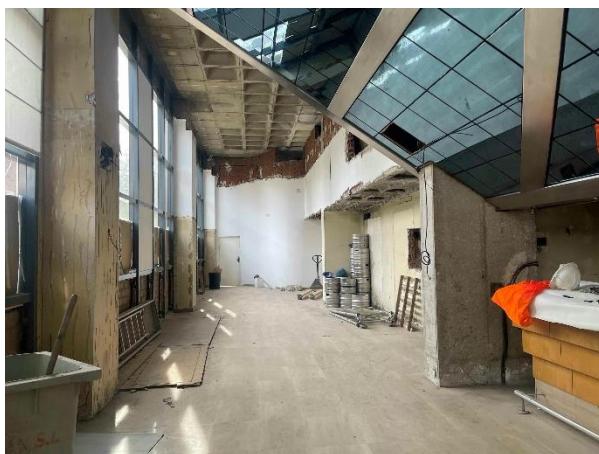


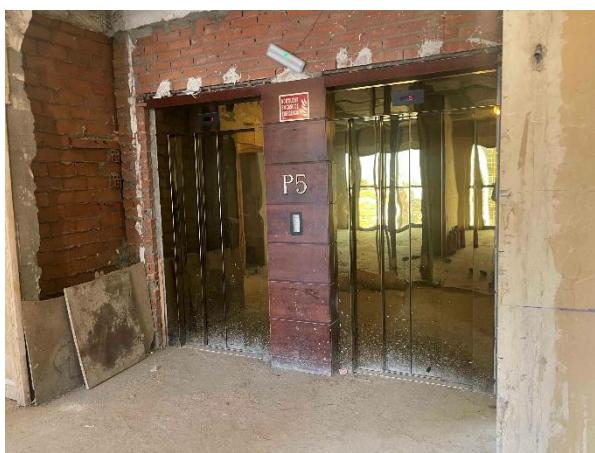
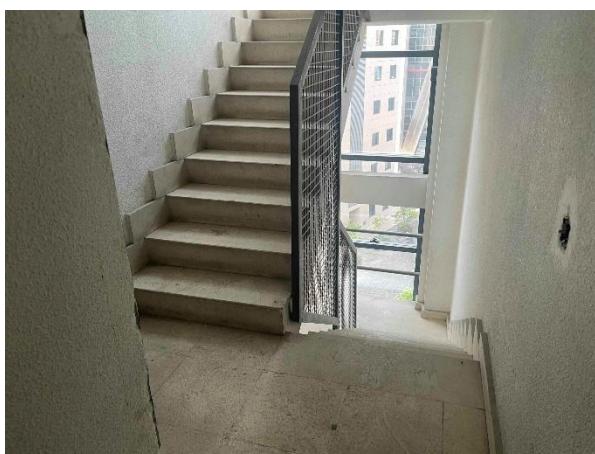
#### V.4.- VISTA AÉREA

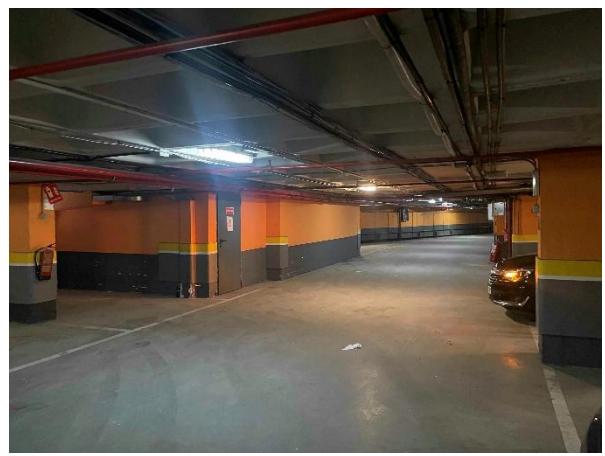
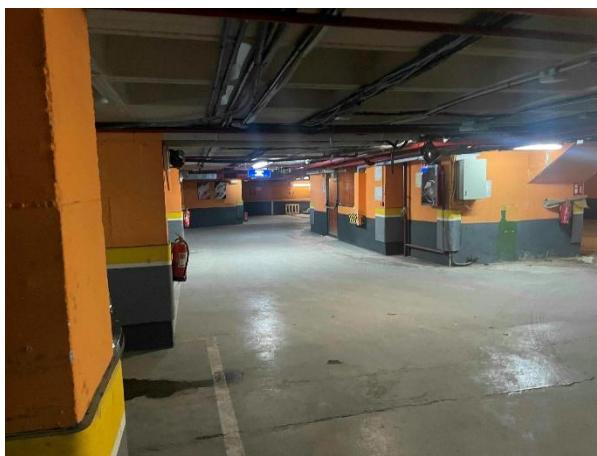


V.5.- FOTOGRAFÍAS











THIS IS TO CERTIFY THAT

## GLOVAL VALUATION, S.A.U.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 12 June 2020

Until: 12 June 2026

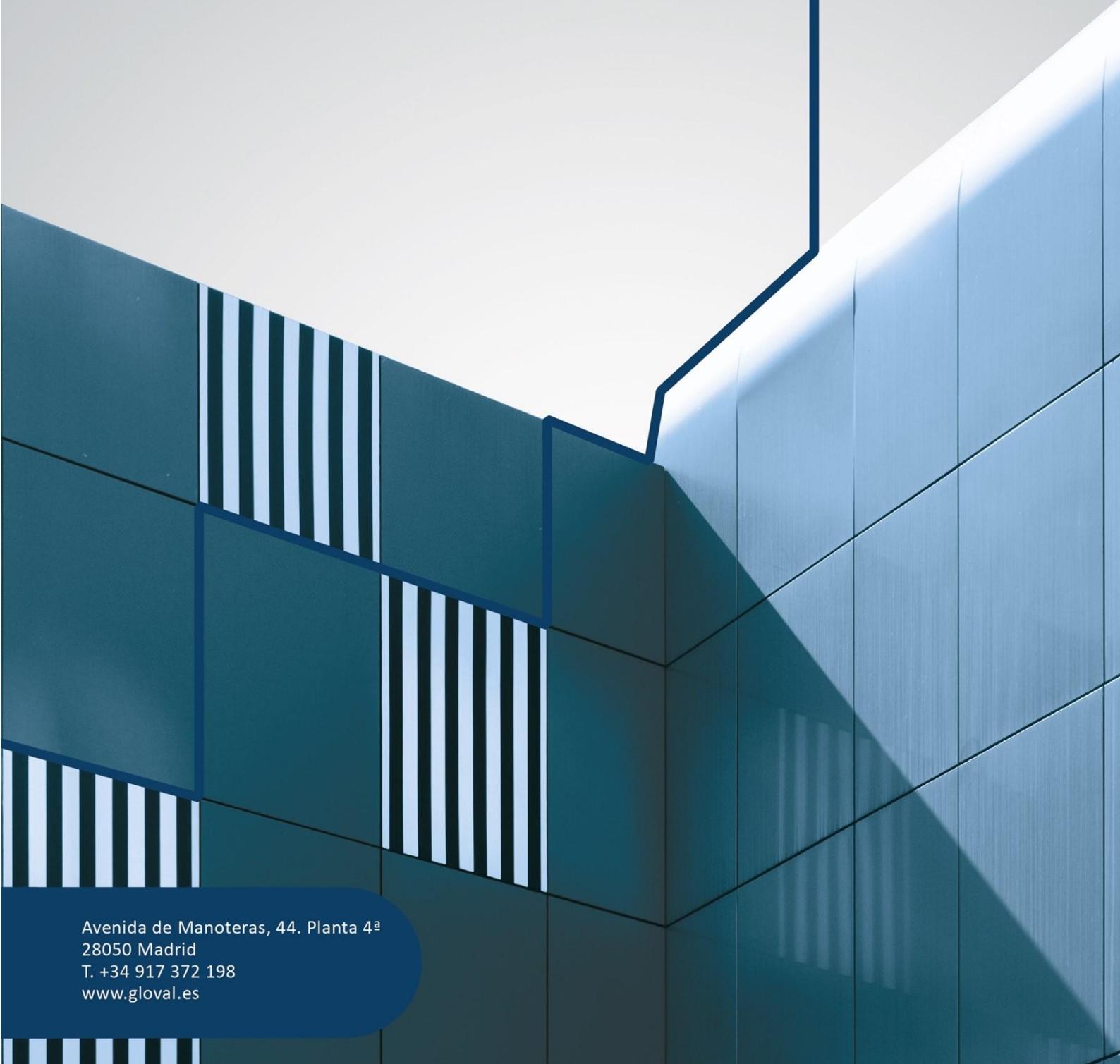
Firm Registration no. 043086

Gr Adm

## Senior Executive Officer, Standards and Regulation



This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 12/06/2025



**ANEXO V      Informe de valoración independiente de la Compañía**



**Informe de valoración de la sociedad  
IBERVALLES HOTELES S.L.**

Fecha de valoración 30.06.2025

Fecha de emisión 29.10.2025

Nº de expediente: 980120251980532

Octubre 2025

IBERVALLES HOTELES S.L.  
Avenida de Bruselas 7,  
28108, MADRID

Estimados señores,

De acuerdo con los términos de contratación suscritos entre la compañía y BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L. (en adelante, GLOVAL CONSULTING) en Octubre de 2025, se emite el presente **informe de valoración de la sociedad IBERVALLES HOTELES, S.L.**

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar una opinión sobre el valor de mercado de la empresa IBERVALLES HOTELES S.L., dedicada al Arrendamiento de propiedades inmobiliarias. El informe ha sido elaborado con el propósito de proporcionar una **valoración independiente del valor razonable de la sociedad**, en el contexto de su **previsible incorporación al régimen SOCIMI y salida a mercado bursátil**.

A continuación, se presenta el detalle del trabajo realizado, así como las conclusiones del mismo. Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Consulting



D. Hector Pozo Baquero  
Director GLOVAL CONSULTING  
CEVE  
(Experto Valoración de Empresas por IEAF)



D. Alfonso Pallarés Bongioanni  
Analista  
GLOVAL CONSULTING

# índice

## Resumen Ejecutivo

Marco y conclusiones de valoración

## Instrucciones, términos de referencia

Alcance, Condiciones y Limitaciones de la Valoración

Fuentes de información y comprobaciones

## Análisis de mercado

Entorno macroeconómico

Mercado inmobiliario

## Descripción de la sociedad

Ibervalles Hoteles S.L. Estructura societaria del grupo

Estados financieros – Balance de situación

Estados financieros – Cuenta de pérdidas y ganancias

Activos inmobiliarios propios (España)

Activos en inversiones financieras a largo plazo

Legislación aplicable a las SOCIMI

## Valoración

Metodologías de Valoración

Valoración Triple (NNNAV)

Ánalysis de sensibilidad y rango de valoración

## Opinión de valor

Conclusiones

## Marco y Conclusiones de la Valoración

## OBJETO

La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de la Sociedad IBERVALLES HOTELES S.L a fecha 30 de Junio de 2025.

## FINALIDAD

La presente valoración tiene por objeto determinar el valor razonable del patrimonio neto de IBERVALLES HOTELES, S.L. a fecha 30 de junio de 2025, con el fin de su inclusión en el Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) dentro del proceso de incorporación de la Sociedad al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

## CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L., con CIF B87410700, es una firma de servicios especializada en el acompañamiento para la creación de valor en operaciones de inversión y desinversión de activos, cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

## CONFLICTO DE INTERÉS

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Consulting, S.L.

## INDEPENDENCIA

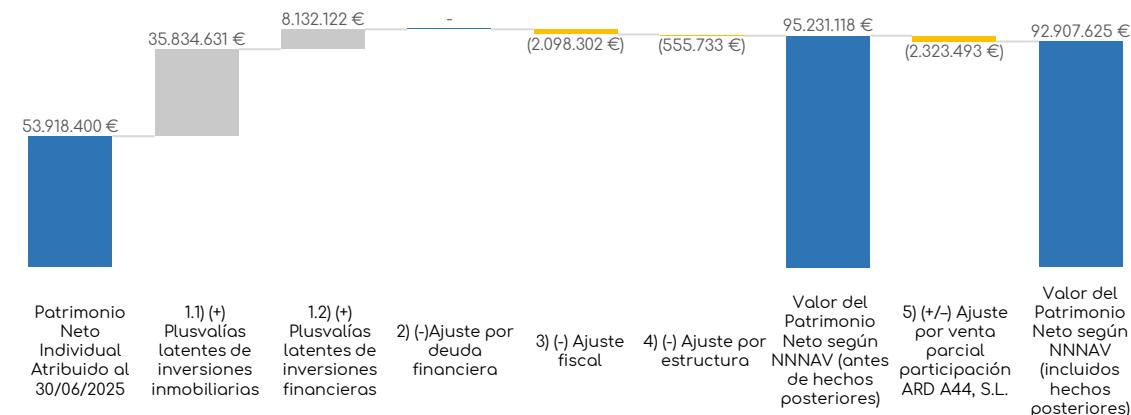
Gloval Consulting, S.L., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

## CONFIDENCIALIDAD

El presente informe es confidencial por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Consulting, S.L.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor de la Sociedad.

Para ello calcularemos el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



En base al análisis detallado previamente y a la metodología del Triple NAV y considerando los elementos presentados en este informe, estimamos que el Valor de Mercado del Patrimonio Neto IBERVALLES HOTELES S.L. a 30 de junio de 2025 (incluyendo los hechos posteriores) se sitúa en el rango de 85.202.735 euros a 100.612.515 euros, con un valor medio de 92.907.625 euros.

**92.907.625 euros**  
**(noventa y dos millones novecientos siete mil seiscientos veinticinco euros)**

## Alcance, Condiciones y Limitaciones de la Valoración

## FINALIDAD O PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN

GLOVAL CONSULTING realiza el presente informe de valoración de la Sociedad IBERVALLES HOTELES, S.L. Si bien la compañía está actualmente constituida como sociedad de responsabilidad limitada, se encuentra en proceso de transformación en sociedad anónima, con la denominación final prevista de IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A., en el marco de su incorporación al régimen especial de SOCIMI y salida al mercado de valores.

La valoración se realiza de acuerdo con los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, conforme a su normativa vigente. La valoración se incluirá en el Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para su incorporación a dicho segmento.

GLOVAL CONSULTING es una firma de servicios de consultoría inmobiliaria. Cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A.U., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311).

La valoración se realiza con fecha de referencia 30 de Junio de 2025.

En consecuencia, se adopta como fecha de valoración el 30 de junio de 2025, coincidente con la fecha de referencia de las valoraciones RICS de los activos inmobiliarios.

Con posterioridad a la fecha de referencia se ha identificado un único hecho relevante: la venta parcial de la participación en ARD A44, S.L., cuyo impacto económico ha sido incorporado de forma específica en el cálculo del Patrimonio Neto Ajustado (NNNAV) final.

## METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Para el cálculo del valor razonable de IBERVALLES HOTELES S.L. se ha considerado el criterio del "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" como método de valoración principal.

La valoración se realizará partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la fecha de referencia de la valoración. A este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos.

La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en los informes sobre VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA realizados sobre la base de "Valor de Mercado" definida como: "La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

## LIMITACIONES, RESPONSABILIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado anteriormente y se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de los requisitos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen de SOCIMI, habiéndose asumido su aplicabilidad y vigencia.

## Fuentes de información y comprobaciones

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Consulting se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública.

La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- Cuentas anuales de VC Plaza Castilla, S.L. correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023.
- Cuentas anuales de Ibervalles Hoteles, S.L. correspondientes al ejercicio 2024.
- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias de Ibervalles Hoteles, S.L. a 30 de septiembre de 2025 (periodo 01/01/2025-30/06/2025 y 01/01/2025-30/09/2025).
- Comparativa de Valor Contable (VC PN) vs Valor Razonable (VR PN) de Ibervalles Hoteles, S.L. a 30/09/2025.
- Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de ARD A44, S.L. a 30/09/2025.
- Cuentas e informes financieros de las sociedades participadas:
  - *Notoriusound, S.A.*
  - *Time4Evolve – Unipessoal, Lda*
  - *Incristur, S.A.*
  - *Gracentur – Grande Centro Turístico, Lda.*
- Informe RICS de fecha 21 de julio de 2025, relativo a *IRG10 SOCIMI, S.A.*, elaborado por Gloval Valuation.
- Informe de valoración RICS de fecha 15 de noviembre de 2024, emitido por Gesvalt S.A. (Hotel Cascais Miragem).
- Organigrama societario de Ibervalles Hoteles, S.L. actualizado (documento "14\_Organigrama societario\_IBVHoteles").
- Informe AnaCredit (julio 2025) y Informe de Riesgos detallado del Banco de España de Ibervalles Hoteles, S.L.
- Contrato de financiación entre Banco Sabadell, S.A. e Ibervalles Hoteles, S.L.U. (14 de mayo de 2025).
- Escritura de ampliación de capital de ARD A44, S.L. por compensación de créditos (20 de junio de 2025).
- Contratos de arrendamiento y cesión de espacios vinculados a los activos de *Paseo de la Castellana 220 y General Perón 27*.
  - Arrendamiento con Argon Hotel, S.L.U. (04/04/2024)
  - Contrato con Ikonik OOH España, S.A. (18/03/2025)
  - Contrato con Palladium Gestión, S.L.U. (14/08/2025)
  - Contrato con Vodafone España, S.A. (22/06/2005)
  - Adenda de cesión de espacio (Castellana 220).

- Proyecciones financieras de Ibervalles Hoteles, S.L. para el periodo 2025-2032.
- Justificantes de pago del IBI (Castellana 220 y General Perón 27) y de la plusvalía municipal (Ref. Catastral 1385802VK4718E0001MB).
- Documentos de venta de participaciones de ARD A44, S.L. a Patrimonios Borma, S.L.U. y Galitedo, S.L.

Asimismo, se ha recibido información por parte de la Dirección respecto a temas relevantes, así como otros aspectos considerados útiles, para llevar a cabo la valoración.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- Análisis de la información de referencia proporcionada por IBERVALLES HOTELES S.L.
- Obtención de una carta firmada por la Dirección con facultades representativas suficientes para representar a la sociedad en las gestiones relacionadas con la operación descrita en las que nos confirman, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria y completa, así como toda aquella que no hayamos podido requerir, para la elaboración de nuestro informe de experto independiente,
- Adicionalmente, en dicha carta, se nos confirma que no se han producido acontecimientos con posterioridad a la fecha del cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudiera tener un efecto sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector.
- Valoración de los activos de la Sociedad según el Informes RICS a fecha 30 de junio de 2025.
- Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable en España.
- Valoración de la Sociedad a través del método Triple NAV,
- Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas y los cálculos realizados.

## Entorno macroeconómico

Las proyecciones más recientes sitúan el crecimiento del PIB español en torno al 2,5-2,7 % en 2025, tras una revisión al alza motivada por la fortaleza del consumo y el mercado laboral.

La inflación se prevé en torno al 2,5 % de media para 2025, con una tendencia de moderación progresiva. La inflación subyacente se situaría ligeramente por debajo, en torno al 2,2-2,3 %, lo que refleja una cierta normalización tras los episodios de mayor tensión de los últimos años.

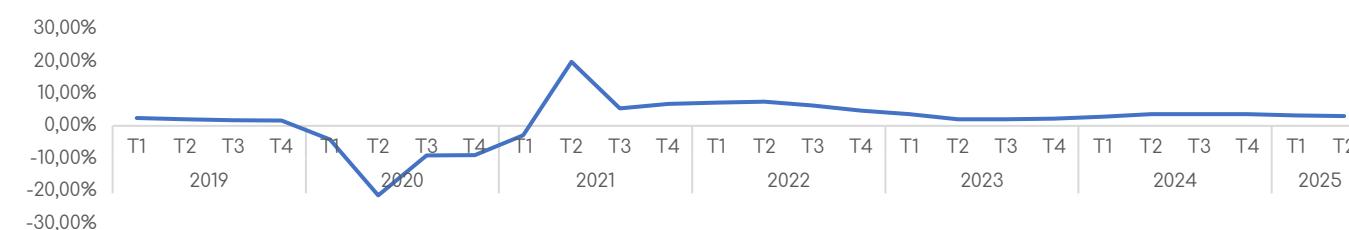
En el mercado laboral, la tasa de paro se estima en torno al 10,7 % en 2025, con un descenso gradual hacia 2026 en la medida en que se consolide la creación de empleo.

En la zona euro, el crecimiento se proyecta más contenido, con una tasa cercana al 1,2 % en 2025. La inflación media se sitúa en torno al 2,1 %, lo que apunta a un escenario de estabilización, aunque condicionado todavía por la evolución de los precios energéticos y las tensiones geopolíticas.

### Tasa de paro (%) Madrid vs España



### PIB trimestral (INE)



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística (INE), Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)

## Mercado inmobiliario en España

En 2025, el mercado inmobiliario español consolida su dinamismo con un fuerte crecimiento de la inversión, liderada por living, retail, oficinas y logística, impulsado por capital privado e institucional, en un contexto de moderación económica, inflación contenida y elevada competencia por activos prime.

La inversión inmobiliaria en España muestra un crecimiento interanual significativo, con un fuerte protagonismo del capital privado y el retorno progresivo de los fondos institucionales. La estabilidad de las rentabilidades, junto con la expectativa de un entorno monetario más favorable, anticipa un final de año marcado por una elevada actividad. La escasez de producto de calidad en ubicaciones prime seguirá reforzando la competencia entre inversores y consolidando a España como uno de los destinos más atractivos del mercado inmobiliario europeo.

El mercado ha consolidado en el primer semestre de 2025 una senda de crecimiento sostenido, con un volumen total superior a los 7.300 millones de euros, lo que supone un avance de más del 20% respecto al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo ha estado impulsado por el interés creciente del capital nacional e internacional en segmentos estratégicos como el living, el retail, los hoteles, la logística y las oficinas.

## Segmento living

La vivienda continúa su escalada de precios con evoluciones anuales para el segundo trimestre de 2025 en España del 12,7% según el índice de precios de la vivienda del INE. Según datos del último barómetro realizado por el equipo de Gloval Analytics para el segundo trimestre de 2025, apreciamos una subida para el municipio de Madrid del 17,1% y en su área metropolitana del 12,3%.

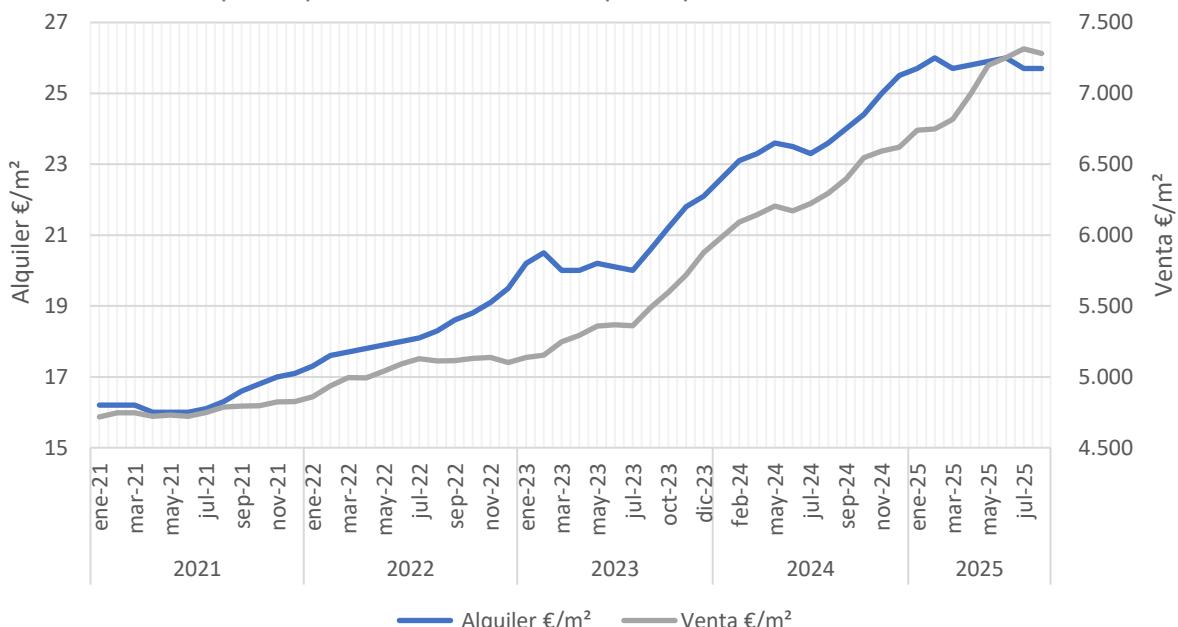
En cuanto a las condiciones de accesibilidad a la vivienda, la tasa esfuerzo teórica baja del 35% en el segundo trimestre de 2024 al 33,5% en el segundo trimestre de 2025, y el período medio de la renta bruta por hogar para adquirir una vivienda sube a 7,3 años en el segundo trimestre de 2025 frente a los 7,1 años del mismo periodo del año anterior. Los datos publicados para el segundo trimestre de 2025, sobre el número de viviendas transmitidas, son positivos con un aumento respecto del mismo trimestre del año anterior del 18,70% para España, dejando la cifra provisional en 174.393 viviendas frente a las 146.916. En la provincia de Madrid, el número de viviendas transmitidas mantiene el tono positivo y se apunta un incremento del 17,28% respecto del mismo trimestre del año anterior.

## Zona Cuzco-Azca (entorno de los activos)

Los inmuebles se ubican en el entorno Cuzco-Azca, una de las áreas empresariales y financieras más consolidadas de Madrid. Esta zona concentra un alto número de sede corporativas, hoteles de categoría superior, oficinas premium y espacios comerciales, configurándose como un eje estratégico dentro del norte del distrito de Tetuán.

En el mercado de oficinas y hotelero, los precios de alquiler se sitúan entre 25 y 35 €/m<sup>2</sup>/mes en edificios reformados de alta gama, mientras que los activos hoteleros de 4 y 5 estrellas alcanzan tarifas medias diarias (ADR) superiores a 160-180 €/noche, con niveles de ocupación cercanos al 80 %. Por su parte, en el mercado de compraventa, los activos terciarios prime en la zona se valoran en el entorno de 6.500-8.500 €/m<sup>2</sup>, dependiendo del grado de modernización y del uso específico (oficinas, hotelero o mixto).

## Precios de alquiler y venta zona centro (€/m<sup>2</sup>). 2021 - 2025



## Ibervalles Hoteles, S.L.

## DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Ibervalles Hoteles, S.L. es una sociedad de responsabilidad limitada con domicilio social en Avenida de Bruselas 7, Alcobendas, Madrid, dedicada principalmente a la adquisición, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como a la tenencia y gestión de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión dentro del mercado inmobiliario, con CIF B85885887. Asimismo, la compañía se encuentra en proceso de transformación en sociedad anónima, como paso previo a su adaptación al régimen SOCIMI, estando prevista su denominación social definitiva como Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.

## Estructura societaria

Ibervalles Hoteles, S.L. forma parte del grupo IRG10 SOCIMI, S.A. y actúa como sociedad especializada en la tenencia y gestión de activos hoteleros.

Su estructura se organiza en **dos niveles**, que diferencian entre activos inmobiliarios propios y participaciones financieras.

En el **primer nivel**, la sociedad es titular directa de **dos inmuebles en Madrid**, el *Hotel Vía Castellana* y el edificio *General Perón 27*, que constituyen su principal base patrimonial y figuran en el **activo no corriente**.

En el **segundo nivel**, Ibervalles Hoteles, S.L. mantiene una participación del 35,714 % en ARD A44, S.L., sociedad española creada en 2024. Este porcentaje corresponde al nivel de participación resultante tras la venta parcial realizada con posterioridad al 30 de junio de 2025 (a junio de 2025 era del 50 %). A través de ARD A44, S.L. se canalizan las inversiones internacionales, principalmente en el Hotel Cascais Miragem (Cascais, Portugal).

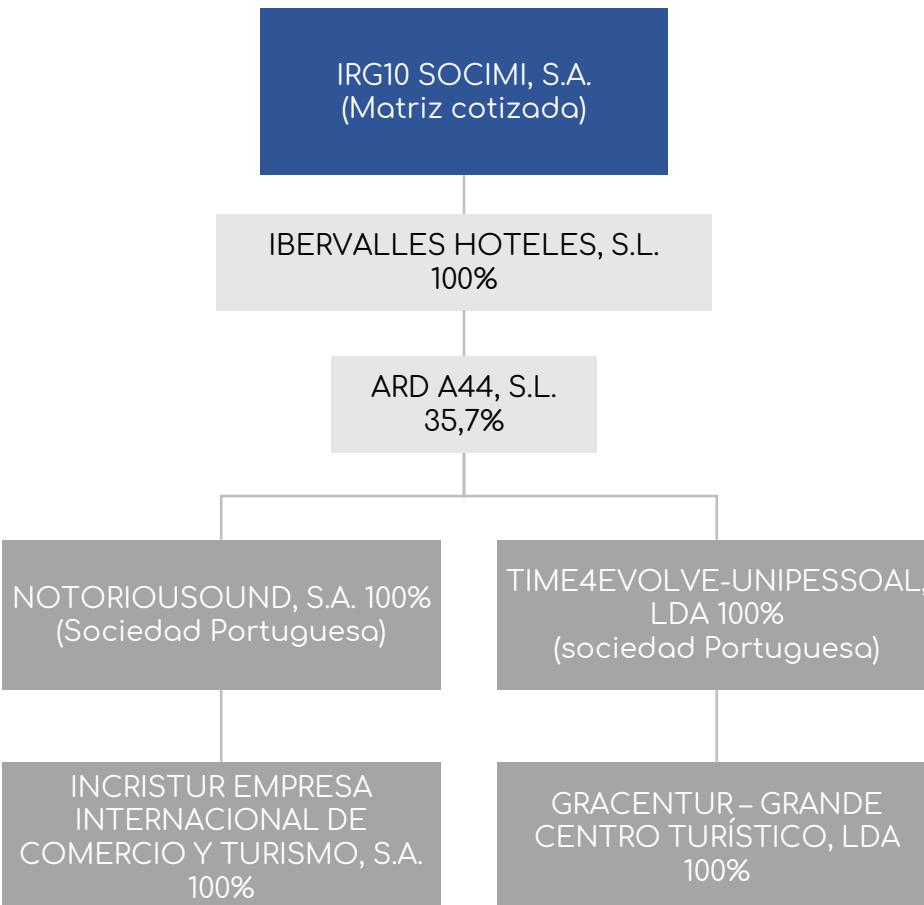
La participación inicial de Ibervalles Hoteles, S.L. en ARD A44, S.L. era del 50 % tras aportar 23,75 millones de euros. Con la ampliación de capital y la entrada de Patrimonios Borma, S.L.U. y Galitedo, S.L., cada uno con 33.929 participaciones por 3,39 millones, su participación se redujo al 35,714 %. Tras la operación, Ibervalles suma 16,964 millones de euros dentro de un capital total de 47,5 millones de euros.

ARD A44, S.L. posee el 100 % de las sociedades portuguesas Notoriusound, S.A., Incristur Empresa Internacional De Comercio Y Turismo, S.A (Incristur, S.A.), Gracentur – Grande Centro Turístico, Lda 100% (Gracentur, Lda.) Y Time4evolve-unipessoal, Lda.

Incristur, S.A. es la propietaria registral del hotel y Gracentur, Lda. su operadora.

Durante 2025 se ha iniciado un proceso de fusión por absorción, mediante el cual Notoriusound, S.A. integrará a Incristur, S.A.

## ORGANIGRAMA SOCIETARIO



## Ibervalles Hoteles, S.L.

## ESTADOS FINANCIEROS – BALANCE DE SITUACIÓN

	Euros	31-dic-24	30-jun-25
<b>Activo no corriente</b>		<b>26.377.407</b>	<b>93.926.184</b>
Inmovilizado material		33.946	5.171.139
Inversiones inmobiliarias		26.343.461	64.636.230
Inversiones en terrenos y bienes naturales		13.577.150	39.616.733
Suelo 25 P.Park.Castellana2020		301.014	-
Inversiones en construcciones		20.305.453	33.173.158
Inversiones en construcciones CAPEX		203.232	203.232
Const.25 P.Parking 2020		176.968	-
Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias		(8.177.968)	(8.311.307)
Amort.ac inv.inmob		(26.894)	(28.913)
Amort.Acum.Pzas.Parking 2020		(15.492)	(16.672)
Inversiones financieras a largo plazo en ARD A44 SL		-	24.118.815
Inversiones financieras a largo plazo en ARD A44 SL		-	23.750.000
Depositos Constituidos a L/P		-	368.815
<b>Activo corriente</b>		<b>1.159.736</b>	<b>20.942.866</b>
Existencias		-	246.251
Deudores - cuentas a cobrar		185.385	10.765.816
Inv. en emp.del grupo y asoc. a c		-	7.515.304
Periodificaciones a c/p		(24.989)	(19.415)
Caja y Bancos		999.339	2.434.910
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>27.537.143</b>	<b>114.869.050</b>
<b>Patrimonio neto</b>		<b>14.625.603</b>	<b>53.918.400</b>
Capital		60.120	5.100.000
Prima de emisión		9.146.257	45.166.377
Reservas		2.692.049	2.692.049
Otras aportaciones de socios		1.377.594	1.377.594
Resultado del ejercicio		1.231.210	(417.619)
Activos financieros disponibles vent		118.373	-
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>8.357.074</b>	<b>23.612.893</b>
Deudas Entidades de crédito L/P		7.584.096	22.839.915
Pasivos por impuesto diferido		772.978	772.978
<b>Pasivo corriente</b>		<b>4.554.465</b>	<b>37.337.757</b>
Deudas a c/p		1.350.550	2.012.117
Deudas con emp.grup.y asoc. c/p		3.047.978	25.815.653
Acreedores Ccial.y otras ctas a pag		155.938	9.509.987
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>27.537.143</b>	<b>114.869.050</b>

**Total Activo:**

El total del activo asciende a 114,87 M€, frente a los 27,54 M€ de 2024, reflejando el fuerte impulso inversor del primer semestre, con la incorporación de activos inmobiliarios y la formalización de inversiones financieras a largo plazo.

**Activo No Corriente:**

El activo no corriente suma 93,93 M€, muy superior a los 26,38 M€ del ejercicio previo. Incluye:

- Inversiones inmobiliarias (64,64 M€): valor asociado a Castellana 220 y General Perón 27, tras su incorporación y avance en procesos de reposicionamiento.
- Inmovilizado material (5,17 M€): obras y adecuaciones en curso.
- Inversiones financieras L/P (24,12 M€): principalmente participación en ARD A44, S.L., vinculada al activo hotelero Cascais Miragem.

**Activo Corriente:**

El activo corriente asciende a 20,94 M€, frente a 1,16 M€ en 2024. se compone principalmente de cuentas a cobrar por 10,77 M€, inversiones intragrupo a corto plazo (7,52 M€) y una posición de tesorería de 2,43 M€. Este crecimiento refleja movimientos de financiación y aportaciones generados durante la ampliación de capital y el desarrollo operativo del semestre.

**Patrimonio Neto:**

El patrimonio neto alcanza 53,92 M€, muy por encima de los 14,63 M€ del ejercicio anterior. Incluye capital (5,10 M€), prima de emisión (45,17 M€), reservas (2,69 M€), otras aportaciones (1,38 M€) y un resultado negativo de -0,42 M€. El incremento procede de las ampliaciones de capital y la prima de emisión registradas en 2025.

**Pasivo No Corriente:**

El pasivo no corriente asciende a 23,61 M€ (8,36 M€ en 2024), integrado casi en su totalidad por deuda bancaria a largo plazo (préstamo sindicado, 22,84 M€) vinculada a la financiación de los activos inmobiliarios, junto con pasivos por impuesto diferido.

**Pasivo Corriente:**

El pasivo corriente suma 37,34 M€, frente a 4,55 M€ el año anterior. Lo integran deudas intragrupo a corto plazo (25,82 M€), deuda bancaria (2,01 M€) y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (9,51 M€). El incremento está ligado a la estructura de financiación empleada para sostener el plan de crecimiento y las operaciones de reposicionamiento durante el semestre.

## ESTADOS FINANCIEROS – CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	Euros	31-dic-24	30-jun-25
Importe neto cifra de negocios		-	-
Otros ingresos		1.849.334	25.492
<b>Total, ingresos</b>	<b>1.849.334</b>	<b>25.492</b>	
 Aprovisionamientos		-	-
<b>Margen bruto</b>	<b>1.849.334</b>	<b>25.492</b>	
 Gastos de personal		-	(5.666)
Otros gastos de gestión / excepcionales		(118.594)	(162.173)
<b>EBITDA</b>	<b>1.730.740</b>	<b>(142.347)</b>	
 Amortizaciones		(307.163)	(34.134)
<b>EBIT</b>	<b>1.423.577</b>	<b>(176.481)</b>	
 <b>Resultado financiero</b>	<b>(192.367)</b>	<b>(241.138)</b>	
Ingresos financieros		-	4.320
Gastos financieros		(192.367)	(245.459)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>1.231.210</b>	<b>(417.619)</b>	
 Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>Beneficio de las actividades continuadas</b>	<b>1.231.210</b>	<b>(417.619)</b>	
 Resultado de las actividades interrumpidas		-	-
<b>Beneficio neto</b>	<b>1.231.210</b>	<b>(417.619)</b>	

**Resultado del Periodo:**

El resultado del periodo asciende a **-417.619 €**, frente al beneficio de **1.231.210 €** de 2024. La diferencia se debe a la ausencia de los ingresos extraordinarios registrados en el ejercicio anterior y al mayor volumen de gastos vinculados a la actividad y a los proyectos en curso durante el semestre. La sociedad no genera ingresos operativos recurrentes significativos, dado que su actividad se centra en la adquisición y desarrollo de activos.

**Ingresos de Explotación**

No se registra cifra de negocios.

Otros ingresos: **25.492 €**, frente a **1.849.334 €** en 2024, debido a la no repetición de los ingresos excepcionales contabilizados en el ejercicio previo.

**Gastos de Explotación**

- **Gastos de personal:** **5.666 €**.
- **Otros gastos de explotación:** **162.173 €**, que incluyen servicios profesionales, asesoramiento, trabajos técnicos y costes asociados al proceso de desarrollo de los activos.

El EBITDA resultante es **-142.347 €**.

**Amortizaciones y Deterioros**

Las amortizaciones ascienden a **34.134 €**, situando el EBIT en **-176.481 €**.

**Resultado Financiero**

El resultado financiero es **-241.138 €**, e incluye:

- **Ingresos financieros:** **4.320 €**.
- **Gastos financieros:** **245.459 €**, derivados principalmente de la deuda asociada a las adquisiciones realizadas a lo largo del semestre.

**Resultado Antes de Impuestos y Resultado Neto**

El resultado antes de impuestos es **-417.619 €**, importe que coincide con el resultado neto al no registrarse gasto por impuesto sobre beneficios.

## Activos inmobiliarios propios (España)

Ibervalles Hoteles, S.L. posee en propiedad directa dos activos inmobiliarios estratégicos situados en zonas prime de Madrid, como inversiones inmobiliarias e inmovilizado material y valorados conforme a metodología RICS a fecha 30 de junio de 2025.

### 1. Hotel Vía Castellana – P.º de la Castellana 218-220, Madrid

Hotel urbano de 4 estrellas con 228 habitaciones y aparcamiento propio, situado frente a Plaza de Castilla. El activo se encuentra en proceso de reforma integral, con reapertura prevista para 2026, y está arrendado a Argón Hotel, S.L.U. bajo un contrato a largo plazo.

### 2. Edificio General Perón 27 – Madrid (zona AZCA)

Inmueble en fase de transformación para su conversión en hotel de 5 estrellas, con 144 habitaciones y 43 plazas de aparcamiento. El inicio de explotación se prevé para 2028, tras la finalización de las obras de adecuación.

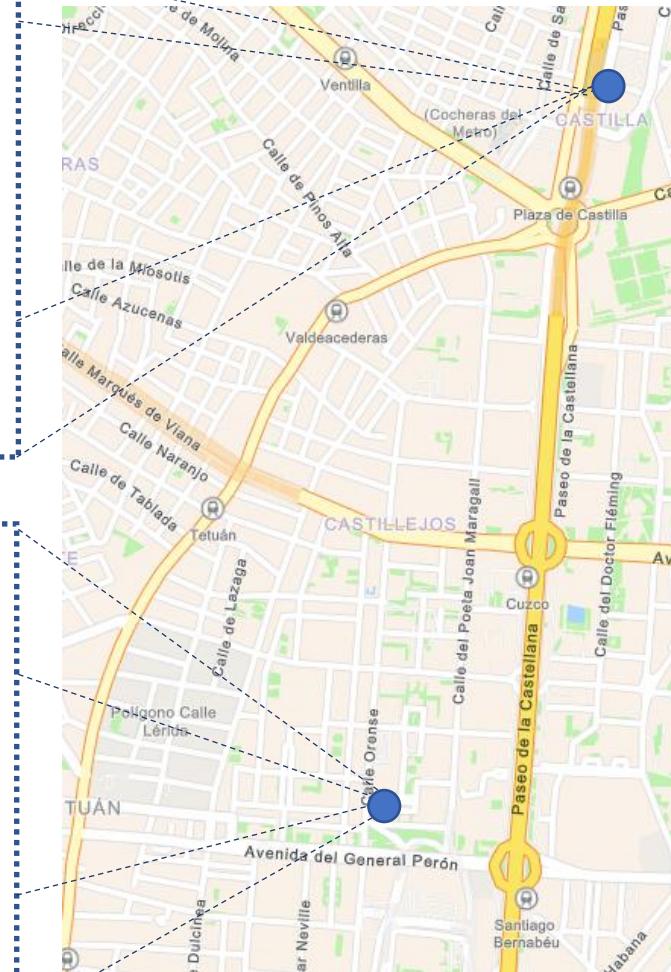
Activo	Localización	Situación actual	Valor de mercado (RICS, 30/06/2025)
Hotel Vía Castellana 220	Madrid (P.º Castellana 218-220)	En reforma integral; reapertura prevista en 2026; arrendado a Argón Hotel, S.L.U.	47.740.000 €
Edificio General Perón 27	Madrid (Tetuán – Azca)	En transformación; apertura prevista en 2028	57.902.000 €
<b>TOTAL</b>			<b>105.642.000 €</b>

Fuente: Informe de Valoración RICS – Ibervalles Hoteles, S.L. (junio 2025), Gloval Valuation, S.A.



### Pº DE LA CASTELLANA 218-220 – MADRID

RC: 1700401VK4810B0001YM  
Superficie construida: 19.071 m<sup>2</sup>  
Uso: Hotelero (Hotel Vía Castellana)



### AVENIDA DEL GENERAL PERÓN, 27 – MADRID

RC: 1385802VK4781E0001MB  
Superficie construida: 10.994 m<sup>2</sup>  
Uso: Hotelero (Hotel General Perón)

## Activos en inversiones financieras a largo plazo

Ibervalles Hoteles, S.L. mantiene actualmente una participación del 35,714 % en ARD A44, S.L., porcentaje resultante tras la venta parcial efectuada con posterioridad al 30 de junio de 2025. A través de esta sociedad se articula la inversión en el Hotel Cascais Miragem (Cascais, Portugal).

El activo consiste en un hotel 5 estrellas y un proyecto de "Branded Residences" de lujo, con un total de 192 habitaciones y 25 apartamentos, distribuidos en 10 plantas frente al mar.

El inmueble se encuentra en funcionamiento y dispone de un proyecto aprobado de reforma integral y reconversión parcial en residencias de marca.

Según el Informe de Valoración RICS emitido por Gesvalt (noviembre 2024), el valor de mercado actual del activo asciende a 150,6 millones de euros



**Hotel Cascais Miragem (Cascais, Portugal).**

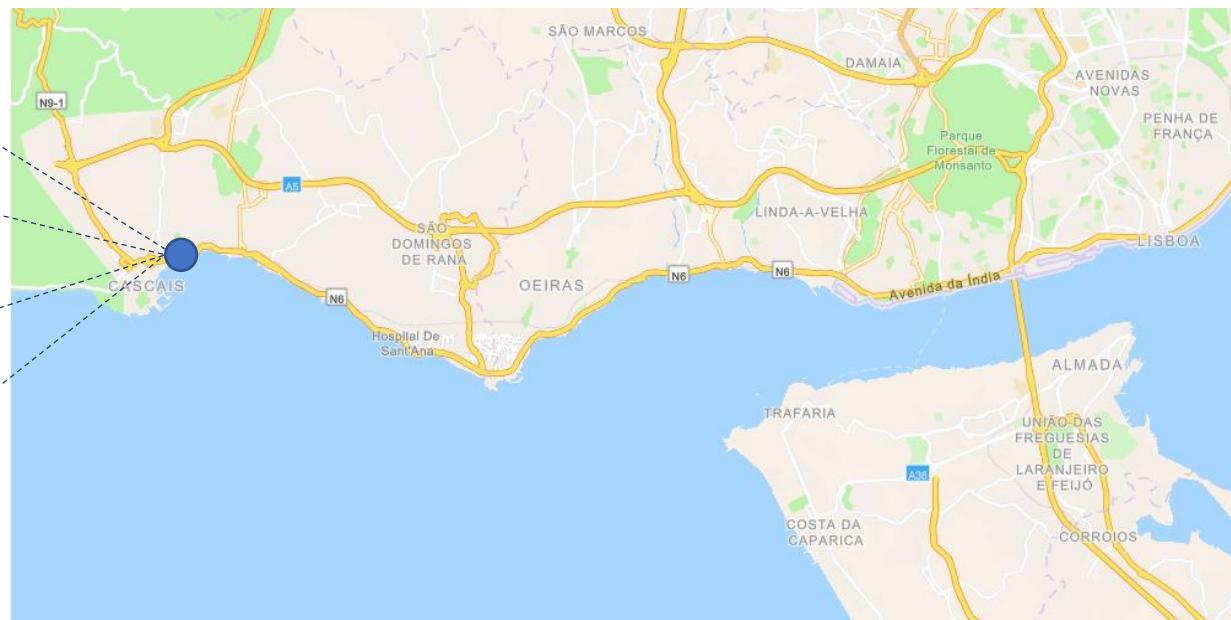
110508 – União das Freguesias de Cascais e Estoril – U – 14815

Superficie construida: 41.681 m<sup>2</sup> (31.200 m<sup>2</sup> hotel + 10.481 m<sup>2</sup> residencias)

Uso: Hotelero (Hotel Cascais Miragem)

Fuente: Informe de Valoración RICS – Project Hotel Cascais Miragem, Gesvalt S.A. (noviembre 2024)

Resumen de valores – Hotel Cascais Miragem	Valor / Descripción
Activo	Hotel Cascais Miragem & Branded Residences
Localización	Avenida Marginal nº 8554, 2754-536 Cascais, Portugal
Clasificación actual	Hotel 5 estrellas con proyecto de reconversión parcial en residencias de marca
Valor de mercado actual (RICS – Gesvalt, nov. 2024)	150.600.000
Gross Development Value (GDV) estimado	349.800.000



## Legislación aplicable a las SOCIMI

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") están reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y se configuran como un vehículo especializado para canalizar inversión hacia activos inmobiliarios en régimen de arrendamiento. Este régimen constituye la adaptación española de los Real Estate Investment Trusts ("REIT") existentes en otros mercados internacionales, con el objetivo de fomentar la transparencia, la liquidez y la profesionalización del mercado del alquiler.

Las SOCIMI operan bajo un régimen fiscal especial y tienen como objeto principal la tenencia de inmuebles urbanos destinados al arrendamiento, así como de participaciones en otras SOCIMI, instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o vehículos extranjeros con actividad análoga. Adicionalmente, pueden realizar actividades inmobiliarias accesorias, siempre que representen un peso limitado respecto del conjunto del negocio.

Para acogerse al régimen especial, las SOCIMI deben adoptar la forma de sociedad anónima, contar con un capital social mínimo de 5 millones de euros y emitir una única clase de acciones con idénticos derechos políticos y económicos. Al menos el 80 % del valor de su activo ha de estar invertido en inmuebles urbanos destinados al alquiler, terrenos para su promoción con ese fin (siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a la adquisición) o participaciones en entidades que desarrollen una actividad equivalente. Asimismo, al menos el 80 % de las rentas del ejercicio deben proceder del arrendamiento de dichos activos o de dividendos de participaciones afectas al objeto social.

Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de la Sociedad, el objetivo es la incorporación de sus acciones al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, dirigido a compañías en crecimiento. Este segmento no exige un nivel mínimo de difusión accionarial ni la firma de un contrato de liquidez, si bien requiere la designación de un Asesor Registrado, la preparación de un Documento Inicial de Acceso al Mercado (DIAM) y el cumplimiento de obligaciones de información y transparencia similares a las de otros mercados para pymes cotizadas.

Fuente: Ley 11/2009 (SOCIMI), Ley 16/2012 y normativa de BME MTF Equity (BME Growth y BME Scaleup).

En materia de resultados, las SOCIMI están obligadas a acordar anualmente la distribución de dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, con los siguientes mínimos: (i) reparto de, al menos, el 80 % del beneficio obtenido con carácter general (incluyendo las rentas de arrendamiento), (ii) reparto de, al menos, el 50 % de las plusvalías generadas en la transmisión de activos aptos para el régimen especial, debiendo reinvertir el resto en nuevos activos aptos en el plazo de tres años o, en caso contrario, distribuirlo íntegramente, y (iii) reparto del 100 % de los dividendos percibidos de entidades participadas que también apliquen el régimen SOCIMI o análogo. El acuerdo de distribución debe adoptarse dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y los dividendos deben pagarse dentro del mes siguiente a dicho acuerdo.

Desde la reforma de 2012, las SOCIMI tributan en el Impuesto sobre Sociedades a un tipo del 0 %, lo que las convierte en un vehículo especialmente eficiente desde el punto de vista fiscal. No obstante, se establece un gravamen especial del 19 % a cargo de la propia SOCIMI sobre los dividendos distribuidos a socios con una participación igual o superior al 5 % cuando, en sede de dichos socios, esas rentas estén exentas o tributen a un tipo efectivo inferior al 10 %. Adicionalmente, desde 2021 resulta exigible un gravamen del 15 % sobre los beneficios del ejercicio que no sean objeto de distribución y no hayan tributado al tipo general ni estén cubiertos por el plazo de reinversión de tres años. Las SOCIMI disfrutan, asimismo, de una bonificación del 95 % en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la adquisición de determinadas viviendas destinadas al arrendamiento y de solares para su promoción con dicho destino, siempre que se cumplan los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley.

La Ley 11/2009 prevé un periodo de adaptación de hasta dos años desde la opción por el régimen especial para que la entidad pueda cumplir determinados requisitos no esenciales (como el de cotización), manteniéndose entretanto la aplicación del régimen fiscal siempre que la opción se haya ejercitado correctamente y se respeten los plazos establecidos.

En la actualidad, el régimen SOCIMI se ha consolidado como uno de los principales vehículos de inversión institucional en el mercado inmobiliario español, con un número significativo de sociedades admitidas a negociación en distintos mercados (fundamentalmente BME Growth, BME Scaleup, Portfolio Stock Exchange y determinados segmentos de Euronext), lo que ha favorecido la rotación de activos y la entrada de capital nacional e internacional en el sector del arrendamiento.

## METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. Triple (NNNAV)

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

### AJUSTE A VALOR DE MERCADO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de IBERVALLES HOTELES, S.L. - INFORMES DE VALORACIÓN realizados por GLOVAL VALUATION a fecha 30 Junio de 2025. Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

### AJUSTES FISCALES

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como

consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

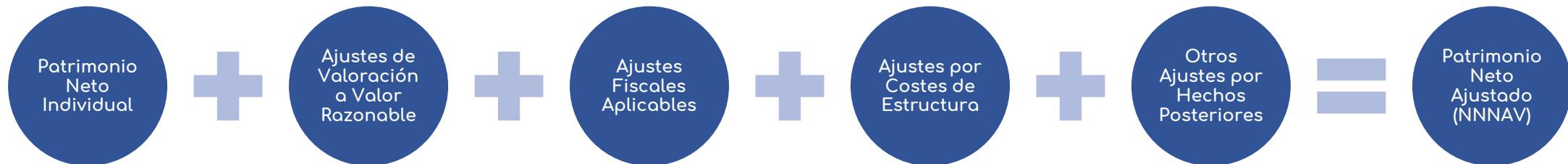
El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

### OTROS AJUSTES

La metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración. Otros ajustes como consecuencia de hechos posteriores a la fecha de valoración y previos a la fecha de emisión de este informe, con impacto en la valoración de la sociedad.



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

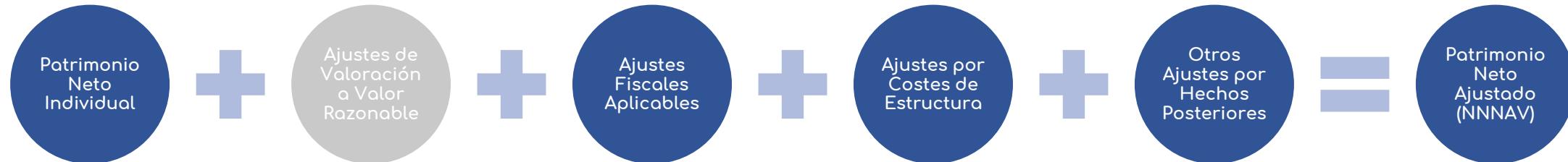
Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025	53.918.400 €
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	35.834.631 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	105.642.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	(69.807.369 €)
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras	8.132.122 €
(+) Valor mercado de inversiones financieras	31.882.122 €
(-) VNC de las inversiones financieras	(23.750.000 €)
2) (-) Ajuste por deuda financiera	-
3) (-) Ajuste fiscal	(2.098.302 €)
4) (-) Ajuste por estructura	(555.733 €)
Patrimonio Neto NNAV (antes de hechos posteriores)	95.231.118 €
5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.	(2.323.493 €)
Patrimonio Neto NNAV (con hechos posteriores)	92.907.625 €

## 1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias

Las plusvalías inmobiliarias se determinan como la diferencia entre el valor de mercado RICS de los activos a 30 de junio de 2025 (105.642.000 €) y su valor neto contable (VNC) recogido en las cuentas individuales (69.807.369 €).

El ajuste resultante asciende a:

Plusvalías latentes inmobiliarias = 35.834.631 €



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025 53.918.400 €

1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias

(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias

35.834.631 €

105.642.000 €

(-) VNC de las inversiones inmobiliarias

(69.807.369 €)

1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras

(+) Valor mercado de inversiones financieras

8.132.122 €

31.882.122 €

(-) VNC de las inversiones financieras

(23.750.000 €)

2) (-)Ajuste por deuda financiera

-

3) (-) Ajuste fiscal

(2.098.302 €)

4) (-) Ajuste por estructura

(555.733 €)

Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores)

95.231.118 €

5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.

(2.323.493 €)

Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores)

92.907.625 €

## 1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras

Las plusvalías latentes de las inversiones financieras de Ibervalles Hoteles, S.L. proceden de su participación del 50 % en ARD A44, S.L. a 30 de junio de 2025 (fecha de valoración), sociedad que canaliza la inversión en el Hotel Cascais Miragem (Cascais, Portugal).

Para la determinación del valor razonable de ARD A44, S.L. se han ajustado los patrimonios netos de sus sociedades dependientes Notorioustound, S.A. e Incristur, S.A., sustituyendo los valores contables por el valor de mercado del activo hotelero recogido en el informe RICS de Gesvalt (noviembre 2024). La plusvalía generada en Incristur, S.A. está sujeta a un tipo impositivo del 20 %, cuyo efecto fiscal se ha actualizado a valor presente aplicando una tasa del 7,03 %.

El patrimonio neto ajustado resultante se integra en el valor económico total de ARD A44, S.L., que asciende a 63.764.245 €, asignando a la participación del 50 % un valor razonable de 31.882.122 €. Frente al valor neto contable registrado (23.750.000 €), se obtiene una plusvalía financiera latente de 8.132.122 €.

El impuesto relacionado con esta operación se reconoce únicamente en Incristur, S.A., al no derivarse efectos fiscales adicionales de la fusión previa con Notorioustound, S.A.

	Notorioustound, S.A.	Incristur, S.A.
Patrimonio neto contable	44.396.000 €	788.013 €
Valor neto contable del activo hotelero (VNC)	112.002.503 €	5.283.983 €
Valor de mercado del activo hotelero (VMC)	131.370.748 €	150.600.000 €
Plusvalía latente	19.368.245 €	145.316.017 €
(-) Ajuste fiscal actualizado	—	14.733.282 €
Patrimonio neto ajustado	63.764.245 €	131.370.748 €
Participación de Ibervalles Hoteles, S.L. en ARD A44, S.L.		50,00%
Valor proporcional de la participación		31.882.122 €



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

## Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025

1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias

53.918.400 €

35.834.631 €

(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias

105.642.000 €

(-) VNC de las inversiones inmobiliarias

(69.807.369 €)

## 1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras

8.132.122 €

(+) Valor mercado de inversiones financieras

31.882.122 €

(-) VNC de las inversiones financieras

(23.750.000 €)

## 2) (-) Ajuste por deuda financiera

-

3) (-) Ajuste fiscal

(2.098.302 €)

4) (-) Ajuste por estructura

(555.733 €)

## Patrimonio Neto NNAV (antes de hechos posteriores)

95.231.118 €

5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.

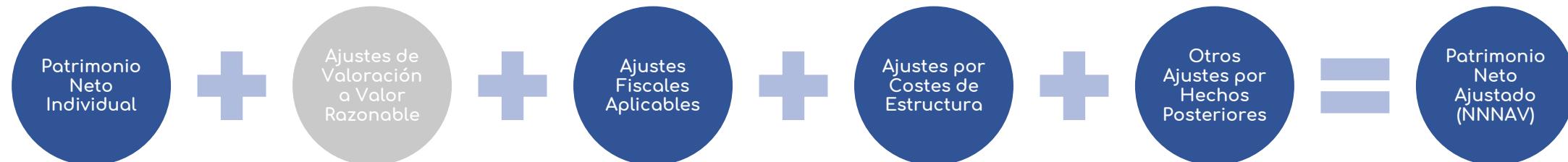
(2.323.493 €)

## Patrimonio Neto NNAV (con hechos posteriores)

92.907.625 €

## 2) (-) Ajuste por deuda financiera

En el epígrafe de Deudas se registran las obligaciones financieras de la empresa con entidades de crédito. Consideramos que las condiciones del préstamo hipotecario se enmarcan dentro de un estándar de mercado y, dado que el cálculo del NNAV parte del patrimonio neto contable (en el que la deuda financiera ya está deducida), no se aplica ajuste adicional por valoración de deuda, estableciéndose un ajuste de 0 euros.



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025	53.918.400 €
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	35.834.631 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	105.642.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	(69.807.369 €)
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras	8.132.122 €
(+) Valor mercado de inversiones financieras	31.882.122 €
(-) VNC de las inversiones financieras	(23.750.000 €)
2) (-)Ajuste por deuda financiera	-
3) (-) Ajuste fiscal	(2.098.302 €)
4) (-) Ajuste por estructura	(555.733 €)
Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores)	95.231.118 €
5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.	(2.323.493 €)
Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores)	92.907.625 €

## 3) (-) Ajustes fiscales

## 3.1\_Impuesto de Plusvalía Municipal (IIVTNU)

La determinación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se ha realizado conforme a los criterios establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el Real Decreto 26/2021, aplicando los coeficientes correspondientes en función de la fecha de adquisición y el valor catastral del suelo.

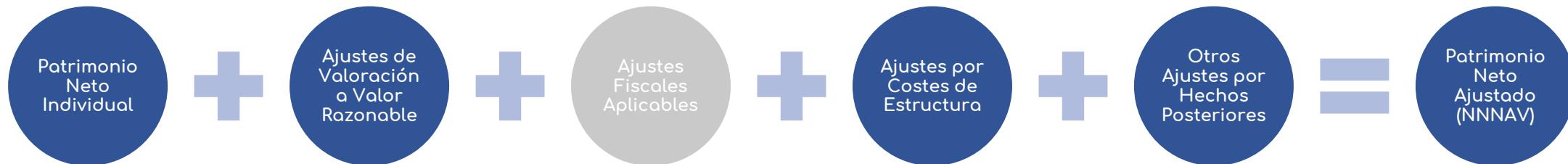
El tipo impositivo aplicado es el vigente en cada municipio, resultando una cuota total estimada de 843.360 euros para la hipótesis de transmisión de los dos activos ubicados en España.

## 3.2\_Ajuste por pasivos por impuesto diferido

En el proceso de valoración Triple NAV ajusta las plusvalías brutas por el impuesto diferido derivado del Impuesto sobre Sociedades. Este ajuste se calcula aplicando un tipo del 25 % sobre las plusvalías latentes y deduciéndolo de las plusvalías brutas para determinar las plusvalías netas.

En el caso de Ibervalles Hoteles, S.L., el ajuste por impuestos diferidos se aplica únicamente a las plusvalías generadas en el periodo pre-SOCIMI, correspondientes al Hotel Castellana 220, mientras que las restantes se encuentran exentas bajo el régimen SOCIMI. Considerando las plusvalías brutas y el Impuesto de Plusvalía Municipal (IIVTNU), el impacto fiscal total asciende a 4.139.159 euros.

Atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, y suponiendo una rotación media de activos cada 10 años, momento en el que se activarían dichos impuestos, se actualiza este importe a una tasa de descuento del 7,03 %, equivalente al riesgo medio de la cartera inmobiliaria. Como resultado, el ajuste fiscal actualizado asciende a 2.098.302 euros, importe que se deduce en la determinación del Patrimonio Neto según NNNAV.



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025 53.918.400 €

1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias

(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias

(-) VNC de las inversiones inmobiliarias

1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras

(+) Valor mercado de inversiones financieras

(-) VNC de las inversiones financieras

2) (-) Ajuste por deuda financiera

3) (-) Ajuste fiscal

4) (-) Ajuste por estructura

Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores)

5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.

Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores)

## 4) (-) Ajustes por estructura

Asumimos la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar la cartera, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. Atendiendo al carácter de la valoración se contempla un coste de estructura de mantenimiento (inferior al actualmente existente en la empresa, con una política de crecimiento).

Dichos costes se han estimado considerando los gastos vinculados al mantenimiento de la condición de sociedad cotizada en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (Asesor Registrado, entidad agente, entidad de pago, fee anual de BME, auditoría anual y valoración de activos), habiéndose normalizado en 31.000 euros anuales, en línea con el volumen de GAV de los activos actuales, y proyectado y descontado durante un periodo de diez años al riesgo de la cartera inmobiliaria.

Euros	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Costes de estructura	31.000	31.465	31.937	32.416	32.902	33.396	33.897	34.405	34.921	35.445
VT estructura										640.992

Tasa descuento WACC 7,03%  
VAN Costes de estructura 555.733 €

Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores): 95.231.118 €



## VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025	53.918.400 €
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	35.834.631 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	105.642.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	(69.807.369 €)
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras	8.132.122 €
(+) Valor mercado de inversiones financieras	31.882.122 €
(-) VNC de las inversiones financieras	(23.750.000 €)
2) (-) Ajuste por deuda financiera	-
3) (-) Ajuste fiscal	(2.098.302 €)
4) (-) Ajuste por estructura	(555.733 €)
Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores)	95.231.118 €
5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.	(2.323.493 €)
Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores)	92.907.625 €

## 5) (-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.

Con posterioridad a la fecha de valoración (30 de junio de 2025), IBERVALLES HOTELES, S.L. ha realizado la venta parcial de su participación en ARD A44, S.L., transmitiendo 67.858 acciones a un precio unitario de 100 euros, por un importe total de 6.785.800 euros. Tras esta operación, la participación se reduce del 50,00% al 35,71%.

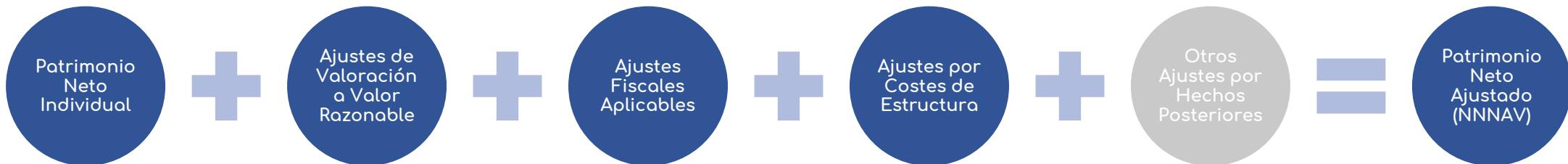
A efectos de valoración, se compara el valor razonable de la participación previa a la venta con el valor combinado de la participación remanente y el efectivo recibido:

- Valor razonable participación 50% (a 30/06/2025): 31.882.122 €
- Valor razonable participación 35,714% (post-venta): 22.772.829 €
- Efectivo recibido: 6.785.800 €
- Valor total post-operación: 29.558.629 €

El importe obtenido es inferior al valor razonable estimado del 50% previo a la venta, generándose un ajuste negativo de (2.323.493 €), que refleja la diferencia entre el valor razonable del 14,29% transmitido (9.109.293 €) y el precio efectivamente percibido.

Este ajuste se incluye como una línea específica en el Triple NAV / NNNAV bajo "Otros ajustes", al representar una pérdida económica derivada de un hecho posterior cierto y comprobable.  
Ajuste por hechos posteriores: (2.323.493 €)

Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores): 92.907.625 €



## Análisis de sensibilidad y rango de valoración

Con el objetivo de proporcionar una estimación del valor de mercado del patrimonio neto de IBERVALLES HOTELES, S.L. que considere la variabilidad inherente a los activos inmobiliarios, se ha realizado un análisis de sensibilidad aplicando una variación del 6 % sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios y financieros.

El rango del 6 % se considera representativo de la volatilidad esperada en el mercado inmobiliario español y portugués para activos hoteleros en ubicaciones prime, atendiendo a las condiciones actuales de mercado y al grado de incertidumbre asociado a proyectos en fase de transformación y desarrollo.

## Escenarios analizados:

Escenario	Variación sobre activos	Valor NNNAV
Escenario -6 %	- 6%	85.202.735 €
Escenario Base	-	92.907.625 €
Escenario +6 %	+ 6%	100.612.515 €

Para cada escenario se han aplicado los siguientes criterios:

## 1. Ajuste de valores de mercado

Se ha aplicado una variación de 6 % sobre los valores de mercado del escenario base:

- Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias en España: 105.642.000 €
- Valor razonable de ARD A44, S.L. (50 %): 31.882.122 €

## 2. Recálculo de plusvalías latentes

Las plusvalías inmobiliarias y financieras se han recalculado en cada escenario como diferencia entre:

- el valor de mercado ajustado (-6 %, base y +6 %), y
- los valores netos contables, que permanecen constantes por tratarse de importes históricos.

## 3. Ajustes fiscales y de estructura

El ajuste fiscal (2.098.302 €) y el ajuste por costes de estructura (555.733 €) se mantienen constantes en los tres escenarios, dado que:

- derivan de criterios normativos,
- se basan en hipótesis estructurales,
- y no dependen de la fluctuación del valor de mercado de los activos.

## 4. Ajuste por hechos posteriores

En cada escenario se ha recalculado el ajuste por la venta parcial de la participación en ARD A44, S.L., comparando:

- el valor razonable del 50 % previo a la venta, con
- el valor del 35,714 % posterior más el efectivo recibido (6.785.800 €).

De este modo, el impacto económico de la operación queda adecuadamente reflejado en:

- (1.776.935 €) para el escenario -6 %,
- (2.323.493 €) para el escenario base,
- (2.870.050 €) para el escenario +6 %.

## Análisis de Sensibilidad del Patrimonio Neto (variación del 6 %)

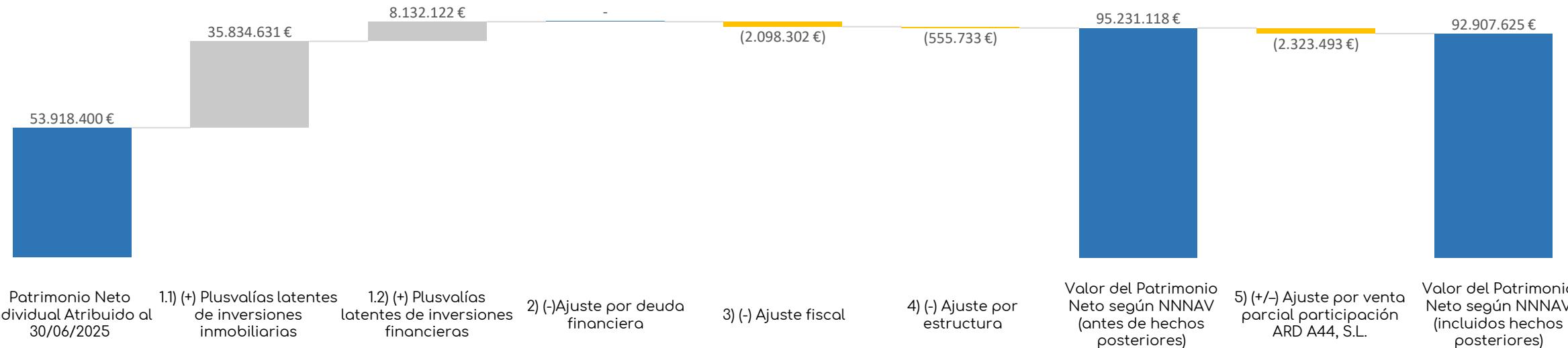
	Escenario (-6 %)	Escenario base	Escenario (+6 %)
<b>Patrimonio Neto Individual Atribuido al 30/06/2025</b>	<b>53.918.400 €</b>	<b>53.918.400 €</b>	<b>53.918.400 €</b>
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	29.496.111 €	35.834.631 €	42.173.151 €
(+ Valor mercado de inversiones inmobiliarias	99.303.480 €	105.642.000 €	111.980.520 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	(69.807.369 €)	(69.807.369 €)	(69.807.369 €)
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones financieras	6.219.195 €	8.132.122 €	10.045.050 €
(+ Valor mercado de inversiones financieras	29.969.195 €	31.882.122 €	33.795.050 €
(-) VNC de las inversiones financieras	(23.750.000 €)	(23.750.000 €)	(23.750.000 €)
2) (-) Ajuste por deuda financiera	-	-	-
3) (-) Ajuste fiscal	(2.098.302 €)	(2.098.302 €)	(2.098.302 €)
4) (-) Ajuste por estructura	(555.733 €)	(555.733 €)	(555.733 €)
<b>Patrimonio Neto NNNAV (antes de hechos posteriores)</b>	<b>86.979.671 €</b>	<b>95.231.118 €</b>	<b>103.482.565 €</b>
5) (+/-) Ajuste por venta parcial participación ARD A44, S.L.	(1.776.935 €)	(2.323.493 €)	(2.870.050 €)
<b>Patrimonio Neto NNNAV (con hechos posteriores)</b>	<b>85.202.735 €</b>	<b>92.907.625 €</b>	<b>100.612.515 €</b>

## Rango de valoración

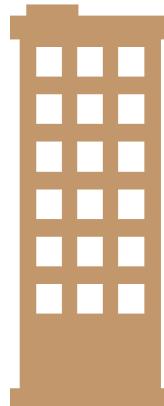
En consecuencia, estimamos que el valor razonable del patrimonio neto de IBERVALLES HOTELES, S.L. a 30 de junio de 2025, considerando los hechos posteriores, se sitúa en el siguiente rango:

**85.202.735 € — 100.612.515 €**  
con un valor medio de 92.907.625 €.

## CONCLUSIONES



## PRINCIPALES MAGNITUDES IBERVALLES HOTELES S.L.



- GAV total: 137,48 MM€ (105,6 M€ activos en España + 31,88 M€ participación en Portugal)
- Superficie construida total: 71.746 m<sup>2</sup> (30.065 m<sup>2</sup> Madrid + 41.681 m<sup>2</sup> Cascais)
- Activos inmobiliarios:
  - Hotel Vía Castellana (Madrid) - 47,74 M€
  - Hotel General Perón 27 (Madrid) - 57,90 M€
- Tasa de descuento medio aplicado: 7,03 %
- Patrimonio Neto Ajustado NNNAV (antes de hechos posteriores): 95,23 M€
- Patrimonio Neto Ajustado NNNAV (incluidos hechos posteriores): 92,91 M€

En base al análisis detallado previamente y a la metodología del Triple NAV y considerando los elementos presentados en este informe, estimamos que el Valor de Mercado del Patrimonio Neto IBERVALLES HOTELES S.L. a 30 de junio de 2025 (incluyendo los hechos posteriores) se sitúa en el rango de 85.202.735 euros a 100.612.515 euros, con un valor medio de 92.907.625 euros.

**92.907.625 euros**  
**(noventa y dos millones novecientos siete mil seiscientos veinticinco euros)**

## DISCLAIMER

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL CONSULTING

GLOVAL CONSULTING, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización de GLOVAL CONSULTING

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.



The logo for GLOVAL CONSULTING features the word "GLOVAL" in a large, bold, sans-serif font. The "G" and "L" are in a light gray color, while the "O", "V", and "A" are in a dark blue color. A diagonal blue line cuts through the "V" and "A". Below "GLOVAL" is the word "CONSULTING" in a smaller, yellow, bold, sans-serif font.

GLOVAL  
CONSULTING

AV. Manoteras 44,  
4º planta  
28050 Madrid  
Telf. 91 7372198  
[www.gloval.es](http://www.gloval.es)

**ANEXO VI    Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad**

## INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL

### INTERNO DE IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.

#### 1.- INTRODUCCIÓN

IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial cuya actividad principal consiste en la compra y gestión de inmuebles de uso hotelero con potencial de generación de valor añadido.

Su domicilio social está situado en la Avenida de Bruselas nº7, 28108, Alcobendas y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, libro 8.054, sección 3<sup>a</sup>, Hoja 87.250-1.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Millenium Hotels C220, S.L. como una sociedad de responsabilidad limitada por tiempo indefinido el 11 de febrero de 2010 con domicilio social en Paseo de la Castellana número 102 de Madrid. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante la notaría de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estape Tous, con número de protocolo 542, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, libro 8.054, sección 3<sup>a</sup>, Hoja 87.250-1.

El 31 de enero de 2022 Ibervalles, S.A (hoy denominada IRG10 SOCIMI, S.A.) adquirió a Millenium Hospitality Real Estate Socimi, S.A. (hoy denominada Hotei Properties Group SOCIMI, S.A.) el 100% de las participaciones de la sociedad Millenium Hotels C220, S.L.U., mediante escritura otorgada ante la notaría de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estapé Tous, con número de protocolo 428, procediéndose en la misma fecha a continuación al cambio del domicilio por el actual, así como de su denominación por la de VC Plaza Castilla, S.L.U., mediante acuerdo del socio único que fue elevado a público mediante escritura el 31 de enero de 2022 ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estapé Tous, protocolo 432, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de febrero de 2022 hoja M-00494164, tomo 28444, folio 218, inscripción 12<sup>a</sup>.

El 3 de diciembre de 2024 se cambió nuevamente la denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L.U., consolidando su identidad actual. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de fecha 3 de diciembre de 2024 ante el Notario de Alcobendas Gerardo Von Wichmann Rovira, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de diciembre de 2024 hoja M-00494164, tomo Electrónico, folio 0, inscripción 19<sup>a</sup>.

El 13 de noviembre de 2025, el socio único de Ibervalles Hoteles, S.L. acordó su transformación y cambio de denominación social a Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 21 de noviembre de 2025 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número de protocolo 7188, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de diciembre de 2025, hoja M-00494164, tomo Electrónico, folio 0, Inscripción 22<sup>a</sup>.

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, IBERVALLES HOTELES tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- (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 sujetas 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 sujetas 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.
1. 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.
  2. 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.

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.

## **2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **Junta General de Accionistas de IBERVALLES HOTELES**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

### **Consejo de Administración de IBERVALLES HOTELES**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración del negocio de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Compañía;
- Aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable;

### **Gestión Operativa y Financiera**

La gestión operativa y financiera de la sociedad se lleva a cabo a través de un contrato de gestión suscrito con Ibervalles Capital Gestión, S.L. (en adelante la “**Gestora**”).

La Gestora actuara conforme a la estrategia de inversión, plan de negocio y presupuesto aprobados por el Consejo de Administración en los términos que se indican a continuación:

La prestación de los Servicios por parte de la Gestora que guarden relación con cualquiera de las siguientes materias requerirá autorización previa del órgano de administración o, cuando concurren circunstancias de urgencia debidamente justificadas, del órgano o persona habilitado para el seguimiento ordinario de la actividad de la Sociedad (los “**Servicios Sometidos a Autorización Previa**”):

- (i) Toda adquisición o enajenación de activos o celebración de contratos vinculantes de adquisición o enajenación cuyo importe sea superior a 500.000 euros.
- (ii) Todo gasto de capital (**capex**) que, con carácter previo a su ejecución, esté previsto se desvíe en más de un 10% de la correspondiente partida del último Plan de Negocio o Presupuesto Anual aprobado por la Sociedad. A efectos del Contrato, se define “**capex**” como la inversión en capital o instrumentos equivalentes necesaria para la transformación e implementación de los proyectos sobre los activos que se pretenden adquirir o sobre los activos adquiridos que conformen la cartera de la Sociedad;
- (iii) Toda operación de financiación, excluida la obtención de avales por importe inferior a 500.000 euros e incluidas las estructuras de cobertura (*hedging*)

relacionadas con tales operaciones así como la constitución de garantías sobre activos, celebrada en relación con una inversión y en la que la cuantía de la financiación suscrita con relación a dicha adquisición suponga un grado de apalancamiento superior al previsto en la política de inversión aprobada por la Sociedad en cada momento;

- (iv) Toda operación con cualquier sociedad, entidad o persona vinculada, directa o indirectamente, con la Gestora, sus socios o accionistas, así como cualesquiera otras situaciones que puedan originar un conflicto de intereses con la Gestora o el Equipo Gestor, salvo que dicha operación esté cubierta por un acuerdo marco aprobado por el órgano de administración de la Sociedad. La celebración por parte de la Sociedad de cualquier operación con una persona física vinculada con cualquiera de las sociedades, entidades o personas antes referidas también debe recibir la consideración de Servicio Sometido a Autorización Previa;
- (v) Autorización de inversiones conjuntas de la Sociedad con terceros;
- (vi) Toda operación con un miembro del órgano de administración o con un socio o accionista de la Sociedad; y
- (vii) Cualquier apoderamiento a favor de la Gestora o de cualquier persona vinculada con la Gestora distinto del Poder de Representación.

En los casos anteriores en los que la Sociedad deba autorizar una operación, la Gestora presenta una propuesta sobre la operación en cuestión.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la Gestora deba prestar o realizar los Servicios Sometidos a Autorización Previa por cualquiera de las siguientes razones:

- (i) Por imperativo legal (incluso, a título enunciativo, en cumplimiento de lo exigido por cualquier autoridad pública o competente); o
- (ii) Para responder de buena fe a una situación urgente en la que el plazo de tiempo revista una importancia fundamental;

la Gestora, tras tener conocimiento de tal exigencia o urgencia, deberá informar por escrito a la Sociedad a la mayor brevedad posible de la correspondiente propuesta de Servicios Sometidos a Autorización Previa. La Sociedad deberá, en el plazo más breve posible y, en todo caso, en un plazo de cuatro días hábiles siguientes a la recepción de la propuesta por parte de la Gestora, aprobar o rechazar la propuesta. Transcurrido el mencionado plazo sin que la Sociedad haya comunicado a la Gestora su decisión, se entenderá a todos los efectos que la propuesta de Servicios Sometidos a Autorización Previa ha sido aprobada, en cuyo caso, el órgano de administración deberá ratificar o manifestar su disconformidad con la actuación de la Gestora.

La estrategia de inversión de la Sociedad se desarrollará en el plan de negocio que cubrirá, al menos, un periodo anual, cuyo borrador preparará la Gestora y facilitará al órgano de administración de la Sociedad para su revisión y aprobación (el “Plan de Negocio”). El órgano de administración de la Sociedad, tan pronto como razonablemente sea posible, considerará los términos del Plan de Negocio y se reunirá con la Gestora para acordar los términos del mismo. El Plan de Negocio incluirá un presupuesto anual (el “Presupuesto”).

La Gestora deberá entregar al órgano de administración de la Sociedad un borrador del Plan de Negocio y del Presupuesto correspondientes al ejercicio siguiente.

El órgano de administración de la Sociedad, deberá (i) analizar los borradores del Plan de Negocio y Presupuesto; (ii) solicitar a la Gestora cualquier información adicional que considere necesaria; (iii) aprobar o rechazar el Plan de Negocio y Presupuesto; y (iv) poner en conocimiento de la Gestora su decisión.

### 3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por Ibervalles Hoteles se estructura de la siguiente manera: - Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;

- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de uso hotelero.

Los procesos clave identificados son:

- Inversión y venta de inmuebles hoteleros,
- Reforma de inmuebles hoteleros,
- Gestión y operación de los activos inmobiliarios de uso hotelero,
- Financiación de los activos inmobiliarios de uso hotelero.
- El cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

A continuación se describen los riesgos principales asociados a los procesos clave:

- **Riesgo regulatorio y político:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica:** entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar al turismo, y por tanto verse afectado el sector hotelero.
- **Riesgo fiscal:** modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros (liquidez, crédito y tipos de interés):** esta categoría de riesgos está relacionada con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés, así como con la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para atender al servicio de la deuda.
- **Riesgo del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la

generación de renta de mercado acorde con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podría no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por la Sociedad Gestora y por el Consejo de Administración.

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas por la Sociedad Gestora, quien decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios hoteleros, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como el control de los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento, se llevarán a cabo por la Sociedad Gestora, y en su caso serán aprobados por el Consejo de Administración. La Sociedad Gestora reporta mensualmente a la Sociedad, los estados individuales y consolidados de la sociedad así como la previsión de los mismos y de la posición financiera de la Sociedad a 12 meses, analizando las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. La Sociedad Gestora lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, informando al Consejo de Administración, especialmente en lo que respecta a la regulación de la SOCIMI.

#### **4.- COMUNICACIONES AL MERCADO.**

##### **4.1 Preparación de la información financiera.**

En la elaboración de la información financiera, el departamento financiero aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), teniéndose en cuenta dichas éstas en el proceso de revisión y aprobación de dicha información cuando es remitida al mercado. La información financiera es preparada por la Sociedad gestora para posteriormente someterla a su aprobación por el Consejo de Administración.

##### **4.2 Comunicación al mercado.**

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de la Información Privilegiada y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (modificada por la Circular 2/2024), o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse, la cual se canaliza mediante la Secretaría del Consejo.

El Asesor Registrado revisa que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Scaleup, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte de los Consejeros Ejecutivos, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Scaleup, por parte de la Sociedad.
- Visto bueno de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma. De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa listada en BME Scaleup, la Sociedad dispone de una estructura y sistema que le permite llevar un adecuado control de la información financiera, así como de su comunicación.

## 5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de información intermedia): Price Waterhouse Coopers, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles hoteleros, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objeto de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Scaleup: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Scaleup.