

En Madrid a 19 de mayo de 2026

IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad, en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el pasado día 25 de marzo de 2026, ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025, adjuntando a la presente comunicación:

- i) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- ii) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- iii) Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Esta comunicación de Otra Información Relevante junto con la documentación que la acompaña que se publica en la página web del Mercado se encuentra también a disposición del público en la página web de la Sociedad ([www.ibervalleshoteles.es](http://www.ibervalleshoteles.es)).

La presente información ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores, de conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME Scaleup.

Atentamente,

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

D. Juan Manuel García Sánchez

Secretario no miembro del Consejo de Administración

# **Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



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

Al accionista único de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

## 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 88% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.e.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 42.587 miles de euros, según lo descrito en la nota 4. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 227.260 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.e.1 y 4.e de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

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

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

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

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

---

## **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.d de las cuentas anuales consolidadas, que describe que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2024 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2025. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

## **Otras cuestiones**

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 1 de enero de 2024, que se incluyen a efectos comparativos en el balance y la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, no han sido auditadas.

---

## **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

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

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:

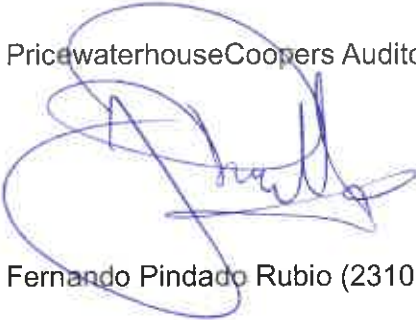
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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)

30 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13226  
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

## **Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión correspondientes al ejercicio 2025



*[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]*

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025 DE IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Nota**

**Balance Consolidado.**

**Cuenta de resultados consolidada.**

**Estado del resultado global consolidado.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.**

**Estado de flujos de efectivo consolidado.**

**Memoria consolidada del ejercicio anual terminado 31 de diciembre de 2025.**

1. Actividad e información general
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Inversiones Inmobiliarias.
5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
6. Activos y Pasivos financieros.
7. Fondos Propios.
8. Deudores y cuentas a pagar
9. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
10. Impuesto de beneficios y situación fiscal.
11. Provisiones y contingencias.
12. Información financiera por segmentos.
13. Ingresos y gastos.
14. Operaciones con partes vinculadas.
15. Hechos posteriores.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE CONSOLIDADO**
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024*
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>252.644</b>	<b>46.086</b>	<b>49.180</b>
Inversiones Inmobiliarias	4	227.260	46.086	49.180
Inversiones cont.por el método de participación	9	17.445	-	-
Fianzas y depósitos constituidos		316	-	-
Activos por impuesto diferido	10	2.984	-	-
Créditos empresas relacionadas	14	4.639	-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.502</b>	<b>2.034</b>	<b>697</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.125	1.054	32
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.1	282	914	32
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	843	140	-
Derivados financieros	6	-	43	237
Periodificaciones		-	-	3
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	5.377	936	426
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>259.146</b>	<b>48.120</b>	<b>49.877</b>
<b>PASIVO</b>		<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024*</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>110.046</b>	<b>31.772</b>	<b>34.200</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>110.046</b>	<b>31.728</b>	<b>33.963</b>
Capital	7	5.100	60	60
Prima de emisión	7	45.166	9.146	9.146
Reservas	7	18.668	21.929	23.379
Otras aportaciones de socios	7	1.378	1.378	1.378
Resultado del ejercicio	7	39.733	(785)	-
Valor razonable de instrumentos financieros		-	43	237
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>117.832</b>	<b>7.665</b>	<b>14.058</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>101.780</b>	<b>3.596</b>	<b>9.989</b>
Deudas con entidades de crédito	6.2	44.199	-	8.421
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	6 y 14	57.051	3.078	-
Fianzas y depósitos recibidos	6	531	518	1.568
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>16.051</b>	<b>4.069</b>	<b>4.069</b>
Impuesto diferido	10	16.051	4.069	4.069
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>31.268</b>	<b>8.683</b>	<b>1.620</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>25.958</b>	<b>8.353</b>	<b>1.587</b>
Deudas con entidades de crédito	6.2	25.958	8.353	1.587
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>5.310</b>	<b>330</b>	<b>33</b>
Proveedores	6	4.993	32	20
Proveedores empresas relacionadas	14	168	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	149	299	13
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>259.146</b>	<b>48.120</b>	<b>49.877</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

\*No auditado (ver nota 2)

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13</b>	<b>181</b>	<b>2.857</b>
Ingresos por arrendamientos		181	2.857
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4	(2.581)	(3.203)
<b>Gastos de explotación</b>		<b>(206)</b>	<b>(163)</b>
Gastos de Personal		(3)	-
Servicios exteriores	13	(195)	(113)
Tributos	13	(8)	(50)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(25)</b>	<b>(514)</b>
Amortización del Inmovilizado material e Inm. Inmobiliarias		(33)	-
Particip. en resultados en Soc. Cons. Método de Participación		481	-
Otros resultados extraordinarios		(3.202)	(0)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(75)</b>	<b>(270)</b>
Ingresos financieros	13	162	-
Gastos financieros	13	(237)	(270)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>39.733</b>	<b>(785)</b>
Impuesto de Sociedades	10	-	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>		<b>39.733</b>	<b>(785)</b>
<b>Resultado atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>39.733</b>	<b>(785)</b>
<b>Resultado atribuido a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>		<b>7,79</b>	<b>(13,05)</b>
<b>Resultado diluido por acción (Euros)</b>		<b>7,79</b>	<b>(13,05)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
 (Expresado en miles de euros)

**A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Reservado Base Consolidado		39.733	(705)
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	8	-	(43)
Efecto Impositivo		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto consolidado		-	(43)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b>39.733</b>	<b>(828)</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante</b>		<b>39.733</b>	<b>(828)</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.



**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles euros)**

	Capital Nota 7	Prima de emisión Nota 7	Acciones Propias Nota 7	Reservas Nota 7	Resultados negativos de ejercicios anteriores y otras reservas Nota 7	Resultado del ejercicio Nota 7	TOTAL
<b>Saldo (de inicio) de 2025</b>	0	3.349		19.337		3.989	26.685
<b>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</b>						(785)	(785)
<b>Operaciones con socios o propietarios</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>				43		-	43
<i>Valor razonable de instrumentos financieros</i>				43		-	43
<b>Distribución del Resultado</b>				5.369		(5.369)	-
<b>Distribución de dividendos</b>				(1.450)		-	(1.450)
<b>Saldo (de fin) de diciembre 2025</b>	0	3.349		23.749		3.204	30.302
<b>Saldo (de inicio) de 2024</b>	0	3.344		23.740		3.989	31.073
<b>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</b>						39.733	39.733
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	5.040	36.020		(461)		-	40.599
<i>Aumentos de capital</i>	5.040	36.020		-		-	41.060
<i>Aumento perímetro de consolidación</i>				(461)		-	(461)
<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>				-		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</b>				(43)		-	(43)
<i>Valor razonable de instrumentos financieros</i>				(43)		-	(43)
<b>Distribución del Resultado</b>				(785)		785	-
<b>Distribución de dividendos</b>				(2.015)		-	(2.015)
<b>Saldo (de fin) de diciembre 2024</b>	0	3.344		23.740		3.989	31.073

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

\*No auditado (ver nota 2)

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)**

		31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.763)</b>	<b>923</b>
<b>Activos y pasivos no corrientes</b>		<b>16.733</b>	<b>(785)</b>
- Dotación a la amortización	4,5	33	-
- Variación en el valor razonable de Inversiones Inmobiliarias	6	(42.587)	3.209
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	7	(481)	-
- Gastos financieros	13	237	270
- Ingresos financieros	13	(162)	-
- Impuesto de Sociedades	14	-	-
- Otros resultados no pagados/cobrados	14	(101)	-
<b>Activos y pasivos corrientes</b>		<b>(1.432)</b>	<b>(177)</b>
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	14	(703)	146
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	14	(149)	-
- Clientes y deudores varios	9	633	(883)
- Proveedores y acreedores varios	12	3.705	14
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	8	-	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	8	(4.920)	(1.049)
<b>Impuestos diferidos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Cobros / Pagos Impuesto de Sociedades	14	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(79.207)</b>	<b>(116)</b>
- Ventas de Inversiones inmobiliarias e Inmovilizado	4,5,6	-	-
- Reformas de inmuebles y adquisición de Inmovilizado	4,5,6	(8.383)	(115)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios		(56.392)	-
- Caja Incorporada de sociedades dependientes adquiridas		2.472	-
- Adquisición de acciones propias	11	-	-
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	7	(16.964)	-
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	7	-	-
- Adquisición de participaciones en sociedades	8	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>88.471</b>	<b>(234)</b>
<b>Instrumentos de Deuda</b>		<b>(2.015)</b>	<b>(1.450)</b>
- Ampliaciones de capital		-	-
- Pago de dividendos		(2.015)	(1.450)
<b>Instrumentos de Capital</b>		<b>53.479</b>	<b>3.000</b>
- Préstamos de empresas relacionadas		53.479	3.000
- Suscripción deudas con entidades de crédito	8	36.982	-
- Devolución deudas con entidades de crédito	8	-	(1.655)
- Cobro de Intereses	13	23	-
- Pago de Intereses	13	1	(192)
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>4.441</b>	<b>510</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>936</b>	<b>426</b>
<b>Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>5.377</b>	<b>936</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

\*No auditado (ver nota 2)

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., en adelante "la Sociedad dominante", se constituyó el 11 de febrero de 2010 como Sociedad Limitada.

Con fecha 31 de enero de 2022, cambió su denominación social a VC Plaza de Castilla, S.L., 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, cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L., manteniendo su domicilio en Av. de Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

Con fecha 21 de noviembre de 2025, cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., 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 Cuentas anuales consolidadas 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 35,71% de las participaciones de ARD A44, S.L en mayo 2025., que se consolida por el método de participación.

El 5 de diciembre de 2025 entró a formar parte del grupo la sociedad Zenith Investments 2000, S.L.

El 22 de diciembre de 2025 entró a formar parte del grupo la sociedad Expo Grupo, S.A.

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

### **1.1. Régimen regulatorio**

El Accionista 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 18 de diciembre de 2025 la sociedad ha empezado a cotizar en mercado en la BME Scale UP.

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

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

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.
- 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 su accionista único, 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

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a su accionista único 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 dicho accionista único. 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 2025 la Sociedad, siendo SOCIMI, cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI que le son aplicables. Por su parte, el Accionista 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 su accionista único, 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

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

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.

- 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 al accionista único (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.

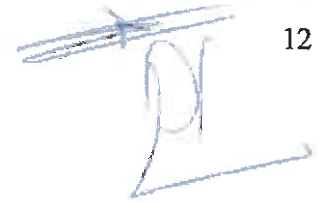
## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el grupo), presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Asimismo, las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros contables 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 3/2023 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas 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



## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas

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

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

Las presentes Cuentas anuales consolidadas 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.

Estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, han sido formuladas por el Consejo de la Sociedad dominante el 25 de marzo de 2026 y se espera que sean aprobadas por el accionista único, sin modificación.

A lo largo de la memoria consolidada se desglosan cifras comparativas al 1 de enero de 2024, que no han sido auditadas.

#### **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 Consejo de Administración 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.

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los Administradores consideran 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.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores 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, actualizada en enero del 2025. 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 Accionista 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).

Los Administradores 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 de los Administradores 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



**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

reconocería de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

**c) Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE**

La conciliación del Balance Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 1 de enero de 2024 es como sigue:

ACTIVO	PGC		NIIF - UE
	31/12/2024	Ajustes	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>26.353</b>	<b>19.733</b>	<b>46.086</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>26.353</b>	<b>19.733</b>	<b>46.086</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.034</b>	-	<b>2.034</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.054</b>	-	<b>1.054</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	914	-	914
Otros créditos con las Administraciones Públicas	140	-	140
<b>Derivados financieros</b>	<b>43</b>	-	<b>43</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>936</b>	-	<b>936</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>28.387</b>	<b>19.733</b>	<b>48.120</b>
PASIVO	31/12/2024	Ajustes	31/12/2024
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>15.334</b>	<b>16.437</b>	<b>31.772</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>15.291</b>	<b>16.437</b>	<b>31.728</b>
Capital	60	-	60
Prima de emisión	9.146	-	9.146
Reservas	2.692	19.237	21.929
Otras aportaciones de socios	1.378	-	1.378
Resultado del ejercicio	2.015	(2.799)	(785)
Valor razonable de instrumentos financieros	43	-	43
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.369</b>	<b>3.296</b>	<b>7.665</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>3.596</b>	-	<b>3.596</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	3.078	-	3.078
Derivados financieros	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	518	-	518
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>773</b>	<b>3.296</b>	<b>4.069</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.683</b>	-	<b>8.683</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>8.353</b>	-	<b>8.353</b>
Deudas con entidades de crédito	8.353	-	8.353
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>330</b>	-	<b>330</b>
Proveedores	32	-	32
Otras deudas con las Administraciones Públicas	299	-	299
<b>TOTAL PASIVO NETO Y PASIVO</b>	<b>28.387</b>	<b>19.733</b>	<b>48.120</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

	PGC 31/12/2024	Ajustes	NIIF - UE 31/12/2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.857</b>	-	<b>2.857</b>
Ingresos por arrendamientos	2.857	-	2.857
Val. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	(3.209)	3.209
<b>Gastos de explotación</b>	<b>(572)</b>	<b>410</b>	<b>(163)</b>
Gastos de Personal	-	-	-
Servicios exteriores	(113)	-	(113)
Tributos	(50)	-	(50)
Dotación amortización	(410)	410	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.285</b>	<b>(2.799)</b>	<b>(514)</b>
Amortización del inmovilizado material e inmovilizable	-	-	-
Partic. en resultados en Soc. Cóns. Método de Participación	-	-	-
Resultado por enajenación de participaciones consolidadas	-	-	-
Otros resultados extraordinarios	(0)	-	(0)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(270)</b>	-	<b>(270)</b>
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(270)	-	(270)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.015</b>	<b>(2.799)</b>	<b>(785)</b>
Impuesto de Sociedades	-	-	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>2.015</b>	<b>(2.799)</b>	<b>(785)</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**

ACTIVO	PGC		NIIF - UE
	01/01/2024	Ajustes	01/01/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>26.647</b>	<b>22.533</b>	<b>49.180</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>26.647</b>	<b>22.533</b>	<b>49.180</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>697</b>	<b>-</b>	<b>697</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>32</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	32	-	32
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-
Derivados financieros	237	-	237
Periodificaciones	3	-	3
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>426</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>27.344</b>	<b>22.533</b>	<b>49.877</b>
PASIVO	01/01/2024	Ajustes	01/01/2024
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14.963</b>	<b>19.237</b>	<b>34.200</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>14.726</b>	<b>19.237</b>	<b>33.963</b>
Capital	60	-	60
Prima de emisión	9.146	-	9.146
Reservas	4.142	19.237	23.379
Otras aportaciones de socios	1.378	-	1.378
Resultado del ejercicio	-	-	-
Valor razonable de instrumentos financieros	237	-	237
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.762</b>	<b>3.296</b>	<b>14.058</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9.989</b>	<b>-</b>	<b>9.989</b>
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-
Deudas con Sociedades del grupo a largo plazo	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	1.568	-	1.568
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>773</b>	<b>3.296</b>	<b>4.069</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.620</b>	<b>-</b>	<b>1.620</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.587</b>	<b>-</b>	<b>1.587</b>
Deudas con entidades de crédito	1.587	-	1.587
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>33</b>
Proveedores	20	-	20
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	-	13
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>27.344</b>	<b>22.533</b>	<b>49.877</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

	PGC 01/01/2024	Ajustes	NIIF - UE 01/01/2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.257</b>	-	<b>2.257</b>
Ingresos por arrendamientos	2.257	-	2.257
Var. del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	3.510	3.510
<b>Gastos de explotación</b>	<b>(521)</b>	<b>409</b>	<b>(112)</b>
Gastos de Personal	-	-	-
Servicios exteriores	(111)	-	(111)
Tributos	(1)	-	(1)
Dotación amortización	(409)	409	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.735</b>	<b>3.919</b>	<b>5.655</b>
Amortización del Inmovilizado material e inv. inmobiliarias	-	-	-
Partic. en resultados en Soc. Cons. Método de Participación	-	-	-
Resultado por enajenación de participaciones consolidadas	-	-	-
Otros resultados extraordinarios	(14)	-	(14)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(72)</b>	-	<b>(72)</b>
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(72)	-	(72)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.663</b>	<b>3.919</b>	<b>5.583</b>
Impuesto de Sociedades	-	-	-
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>1.663</b>	<b>3.919</b>	<b>5.583</b>

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias" y "Dotación amortización" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos, según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

En los ajustes del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" se ha incluido el efecto de diferencias temporarias surgidas de la contabilización de la adquisición de la sociedad y del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (NIC 40).

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujo de efectivo. Las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

Los ajustes de corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

**d) Normas, modificaciones e interpretaciones**

Al ser un primer adoptante de las NIIF-UE, el Grupo utiliza las mismas políticas contables en su balance de apertura y a lo largo de todos los ejercicios presentados en estas cuentas

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta las excepciones requeridas y las exenciones permitidas por la NIIF 1.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

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.

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.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 de 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.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza": Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

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".

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 "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.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción 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.

NIC 21 (Modificación) "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria": Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación exige que todos los importes (incluidas las cifras comparativas) se conviertan de una moneda funcional que sea la de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de presentación que sea la de una economía hiperinflacionaria, utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del último estado de situación financiera.

Se incluye una excepción para las entidades cuya moneda funcional y de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, permitiéndoles no volver a convertir las cifras comparativas de sus operaciones en el extranjero que tienen una moneda funcional de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la 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.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

### **e) Normas de registro y valoración**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

#### **e.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

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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 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.

#### e.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.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

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.

### e.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).

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

- 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 especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

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 especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se 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.

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)**

#### 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 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.

#### **e.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**

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresadas en miles de euros)**

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.

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.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

### **e.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.

### **e.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 temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Tal y como se indica en la Nota 1, 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 2025 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido al accionista único y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a su accionista único 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 dicho accionista único. 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

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresadas en miles de euros)**

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 racionalmente 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.

**e.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 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 período superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

**e.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

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

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 12.

#### **e.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.

#### **e.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.

#### **e.11) Provisiones y contingencias**

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

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

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.

#### e.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.

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

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

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 3.

#### e.13) Resultado por acción

##### Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible al accionista único ordinario 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.

#### f) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas 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 periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

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

**g) Principios de consolidación**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 5 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. 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 31 de diciembre de 2025 ARD A44, S.L. consolida junto con la

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

sociedad Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. por el método de participación y las sociedades Zenith Investments 2000, S.L. y Expo Grupo, S.A., 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).

#### h) 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 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.

#### i) Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante se haya reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las 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

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

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.

- 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.

### 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 la Comisión Ejecutiva. La Comisión 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.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

#### (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 a 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.

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.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por un importe de 24.766 miles de euros (fondo de maniobra negativo de 6.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 23.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía del inmueble Novotel Valencia.

El grupo estima que no tendrá ningún inconveniente para cubrir sus obligaciones de corto plazo.

### 3.2 Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de su accionista único, 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 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
Deuda Financiera	127.207	11.430	9.771
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	110.046	31.772	33.963
<b>Apalancamiento</b>	<b>115,6%</b>	<b>36,0%</b>	<b>28,8%</b>

Al 31 de diciembre de 2025 el apalancamiento ha aumentado a un 115,4% (36,0% a 31 de diciembre de 2024). El aumento de la deuda financiera proviene principalmente de préstamos de empresas relacionadas por 57.051 miles de euros, préstamo hipotecario con garantía del inmueble de Castellana 220, por 22.903 miles de euros, el cual sustituye al Leasing que tenía la sociedad dominante con saldo de 8.353 miles de euros al cierre de 2024. Adicionalmente se incorporaron préstamos por 24.910 miles de euros, provenientes de la sociedad Expo Grupo, S.A., adquirida el 22 de diciembre de 2025.

### 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.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

- 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:

31 de diciembre de 2025					Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	-	-	227.260	227.260	
Inversiones contab, por met. Participación (Nota 8)	-	-	17.445	17.445	
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	-	
<b>Inversiones financieras corrientes</b>	-	-	-	-	
<b>Total activos</b>	-	-	<b>244.705</b>	<b>244.705</b>	
<b>31 de diciembre de 2025</b>					
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Total Pasivos</b>	-	-	-	-	

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	-	-	46.086	46.086
Inversiones contab, por met. Participación (Nota 8)	-	-	-	-
Inversiones financieras no corrientes	-	43	-	43
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>46.086</b>	<b>46.129</b>

31 de diciembre de 2024				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1 de enero de 2024				Miles de euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	-	-	49.180	49.180
Inversiones contab, por met. Participación (Nota 8)	-	-	-	-
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.180</b>	<b>49.180</b>

1 de enero de 2024				Miles de euros
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas.

El detalle de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
<b>AL 31/12/2025</b>				

1	Hotel Via Castellana	Pl de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
2	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
3	Novotel Valencia	Valencia	Urbana	Hotetes	12/2025

Inmueble	Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
<b>AL 31/12/2024</b>				

1	Hotel Via Castellana	Pl de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
---	----------------------	-----------------------------	--------	---------	---------

El movimiento de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	
<b>Saldo 01/01/2024</b>	<b>49.185</b>
Adquisiciones de Inmuebles	-
Bajas de inmuebles	-
Reformas (Capex)	115
Variación del valor razonable	(3.209)
<b>Saldo 31/12/2024</b>	<b>46.085</b>
Adquisiciones de Inmuebles	38.416
Aumento perímetro de consolidación	89.000
Bajas de inmuebles	-
Reformas (Capex)	11.171
Variación del valor razonable	42.587
<b>Saldo 31/12/2025</b>	<b>227.280</b>

"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).

La adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. incluyó a partir de 2025 en el perímetro de consolidación el edificio Novotel Valencia, con un valor razonable de 89.000 miles de euros al cierre del ejercicio.

"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. Adicionalmente se están capitalizando la mayor parte de los gastos a la obra en curso de ambos edificios.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

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)	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por arrendamiento	181	2.857
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>2.857</b>

En 2024 los ingresos por arrendamiento incluyen tanto renta fija como renta variable. En 2025 los ingresos por arrendamiento corresponden a rentas fijas de plazas de garaje.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

A cierre del ejercicio de 2025 y 2024, el capítulo "ingresos por arrendamientos" proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (véase Nota 13).

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 Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., dichas obras comenzaron el 31 de enero de 2025.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

El 31 de diciembre de 2025 se hizo una adenda al contrato de arrendamiento con Argón Hotel, S.L.U., en la cual se aumenta el presupuesto de la obra, teniendo como contraprestación un aumento de los ingresos esperados por el alquiler del inmueble.

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 31 de diciembre 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	2.954	74
Entre uno y cinco años	44.753	10.565
Más de cinco años	118.286	42.271
<b>Total</b>	<b>165.991</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 31 de diciembre 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 edición de 2025.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo es como sigue:

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

	31/12/2025		31/12/2024		01/01/2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	95.962	227.260	26.353	46.086	26.647	49.180

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.

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), dicho leasing fue cancelado en su totalidad en abril 2025 y sustituido por un préstamo hipotecario a largo plazo con el banco Sabadell. Respecto al hotel de General Perón 27, fue adquirido a través de un traspaso realizado por el Accionista Único de la Sociedad (ver Nota 7).

La adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. fue financiada principalmente por un préstamo del accionista de 52.750 miles de euros y un préstamo solicitado al Banco Santander por 23.090 miles de euros.

**5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado y tienen un saldo de 5.377 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (936 miles euros en 2024). A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con caja restringida por importe de 2.277 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.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

**6. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

Los activos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se clasifican en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado". Su composición a dichas fechas es la siguiente:

(Miles de Euros)	Nota	Créditos, derivados, otros		
		31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024*
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>				
Crédito empresas relacionadas	14	4.639	-	-
Inversiones contab. por el método de la participación	9	17.445	-	-
Depósitos y fianzas		316	-	-
<b>Total a largo plazo</b>		<b>22.400</b>		
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1	282	914	32
Derivados financieros		-	43	237
<b>Total a corto plazo</b>		<b>282</b>	<b>958</b>	<b>269</b>

Las "Inversiones contabilizadas por el método de participación" se desglosan en la Nota 9.

La clasificación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Pasivos Financieros (Miles de Euros)	Nota	Créditos, derivados, otros		
		31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024*
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>				
Deudas con entidades de crédito	6	44.199	-	8.421
Préstamos de partes relacionadas	14	57.051	3.078	-
Depósitos y fianzas	6	531	518	1.568
<b>Total a largo plazo</b>		<b>101.780</b>	<b>3.596</b>	<b>9.989</b>
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>				
Deudas con entidades de crédito	6	25.958	8.353	1.587
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		4.993	32	20
Proveedores empresas relacionadas		168	-	-
<b>Total a corto plazo</b>		<b>31.119</b>	<b>8.385</b>	<b>1.607</b>

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**

Activos financieros 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años Posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos empresas del grupo	-					4.639	4.639
Instrumentos de Patrimonio	-					17.445	17.445
Fianzas y depósitos constituidos	-					316	316
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	-						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	282						282
<b>TOTAL</b>	<b>282</b>					<b>22.400</b>	<b>22.661</b>

Activos financieros 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Instrumentos de Patrimonio						-	
Fianzas y depósitos constituidos						-	
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	43					-	43
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	914					-	914
<b>TOTAL</b>	<b>957</b>						<b>957</b>

Activos financieros 01/01/2024	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Instrumentos de Patrimonio	-					-	
Fianzas y depósitos constituidos	-					-	
<b>Inversiones Financieras</b>							
Otros activos financieros	237					-	237
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32					-	32
<b>TOTAL</b>	<b>269</b>						<b>269</b>

Pasivos financieros 31/12/2025	2026	2027	2028	2029	2030	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	25.958	3.860	4.270	4.439	4.623	27.007	70.156
Deudas con empresas del grupo						57.051	57.051
Fianzas y Depósitos Constituidos							
Fianzas y Depósitos Recibidos						531	531
<b>Acreedores comerciales</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	4.993						4.993
Proveedores empresas relacionadas	168						168
<b>TOTAL</b>	<b>31.119</b>	<b>3.860</b>	<b>4.270</b>	<b>4.439</b>	<b>4.623</b>	<b>84.589</b>	<b>127.194</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**

Pasivos financieros 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	8.353	-	-	-	-	-	8.353
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	3.078	3.078
Fianzas y Depósitos Constituidos	-	-	-	-	-	518	518
Flanjas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Acreedores comerciales</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	32	-	-	-	-	-	32
<b>TOTAL</b>	<b>8.385</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.596</b>	<b>11.981</b>

Pasivos financieros 01/01/2024*	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.587	8.421	-	-	-	-	10.008
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas y Depósitos Constituidos	-	-	-	-	-	1.568	1.568
Flanjas y Depósitos Recibidos	-	-	-	-	-	-	-
Derivados financieros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Acreedores comerciales</b>							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	20	-	-	-	-	-	20
<b>TOTAL</b>	<b>1.607</b>	<b>8.421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.568</b>	<b>11.596</b>

**6.1 Clientes por ventas y prestación de servicios**

El saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a una refacturación del IBI a los inquilinos. El saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2025 es de 282 miles de euros.

**6.2 Deudas con entidades de crédito**

La Sociedad dominante cuenta con un préstamo hipotecario por importe inicial de 22.903 miles de euros (Tramo A), dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2025 y 9.097 miles de euros (Tramo B), del cual no se ha dispuesto nada a 31 de diciembre 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. Este leasing fue cancelado en abril de 2025.

En diciembre de 2025 se recibió un préstamo a corto plazo del Banco Santander por un importe de 23.090 miles de euros, para financiar parcialmente la compra de la sociedad Expo Grupo, S.A., propietaria del inmueble Novotel Valencia.

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

La sociedad consolidada Expo Grupo, S.A. tiene tres préstamos con el Banco Santander con vencimiento en diciembre 2032 y con un saldo vivo de 24.482 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

#### 6.3 Deudas por fianzas

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" a largo plazo en 2025 incluye principalmente 531 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 5 de mayo de 2025 entre ambas partes. El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2025 era de 55.750 miles de euros y habían generado 975 miles de euros de intereses.

También se ha otorgado en abril de 2025 un préstamo a IRG10 SOCIMI, S.A. el cual tiene un saldo al 31 de diciembre de 2025 de 4.500 miles de euros y que han devengado 139 miles de euros de intereses al cierre de 2025.

## 7. FONDOS PROPIOS

### Capital social y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre 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 accionista, 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 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
Reserva legal	79	79	79
Reservas voluntarias	18.589	21.850	23.536
<b>Total</b>	<b>18.668</b>	<b>21.929</b>	<b>23.615</b>

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre 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 al accionista único 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 30 de junio de 2025, la sociedad aprobó la distribución de un dividendo del 100% del resultado del ejercicio 2024, por un importe de 2.015 miles de euros.

El patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2025, incluye 461 miles de euros provenientes del aumento del perímetro de consolidación, por la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte de la sociedad consolidada Zenith Investments 2000, S.A.

#### Ganancias por acción

Resultado básico por acción:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible al accionista único 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	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	39.733	(785)
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	5.100.000	60.120
<b>Resultado Básico por acción</b>	<b>7,79</b>	<b>(13,05)</b>

#### 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 las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**

en cuenta en dichos cálculos para el período de doce meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por el accionista, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Base de reparto:</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>
Pérdidas y ganancias	(12.584)	2.015
<b>Aplicación:</b>		
Reserva Legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores/Reservas	(12.584)	-
Dividendos	-	2.015
<b>Total aplicación de resultados</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>

**8. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
<b>Pasivo no corriente a coste amortizado</b>			
Deudas con entidades de crédito	44.199	-	8.421
Préstamos de partes relacionadas	57.051	3.078	-
Fianzas y depósitos recibidos	531	518	1.568
	<b>101.781</b>	<b>3.596</b>	<b>9.989</b>

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
<b>Pasivo corriente a coste amortizado</b>			
Deudas con entidades de crédito	25.958	8.353	1.587
Proveedores empresas relacionadas	168	-	-
Proveedores y acreedores varios	4.993	32	20
	<b>31.119</b>	<b>8.385</b>	<b>1.607</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

El epígrafe de "Proveedores y acreedores varios" incluye, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos a pagar derivados de la actividad ordinaria de explotación.

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
	Días
Período medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	48

	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	.64.242
Total pagos pendientes	3.056

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

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	387
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	62.320
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)

**9. 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.	
<b>Actividad principal</b>	Adquisición, venta y alquiler de inmuebles
<b>Nacionalidad</b>	Española
<b>% de participación</b>	
<b>31/12/2024</b>	0,00%
<b>31/12/2025</b>	35,71%

El movimiento experimentado en el ejercicio 2025 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
Ventas del ejercicio	(6.786)
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	-
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	481
<b>Saldo 31/12/2025</b>	17.445

Ejercicio 2025	ARD A44, S.A.
Activos corrientes	25
Activos no corrientes	48.822
Pasivos corrientes	-
Pasivos no corrientes	-
Cifra de negocios	-
Resultado del ejercicio	(58)

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

El 18 de junio de 2025 el grupo adquirió la cantidad de 237.500 participaciones de 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 18 de septiembre de 2025 vendió a valor nominal 67.857 participaciones, pasando a tener el 35,71% del capital social de la sociedad. El objeto social principal de ARD A44, S.L. es la inversión y explotación hotelera.

**10. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

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

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
Activos por impuesto diferido	2.984	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	843	140	-
<b>Total activos fiscales</b>	<b>3.827</b>	<b>140</b>	<b>-</b>
Pasivos por impuesto diferido	16.051	4.069	4.069
Otras deudas con las Administraciones Públicas (IVA Re)	149	299	13
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>16.201</b>	<b>4.367</b>	<b>4.082</b>

Los Otros créditos con las Administraciones Públicas corresponden principalmente a IVA soportado.

“AAPP, cuentas a pagar” incluye, fundamentalmente, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

Adicionalmente se han incorporado activos de impuesto diferido de 2.984 miles de euros y pasivos de impuesto diferido de 11.983 miles de euros, provenientes de la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A.

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 período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por el accionista único u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

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 Administradores considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los saldos de Impuestos diferidos provienen de las operaciones de compra de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (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:

- a) 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	Reservas (Miles de Euros)			Total
	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	
Rentas sujetas al 0%, 15% o 19%	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.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

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.

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

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

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 en propiedad	Edificio – Hotel Vía Castellana Paseo de la Castellana Nº 218-220, Madrid		Hotelero
31/10/2023	31/10/2023	Activo en propiedad	Edificio - General Perón 27	Calle General Perón 27	Hotelero
22/12/2025	22/12/2025	Activo en propiedad	Novotel Valencia	Valencia	Hotelero

La sociedad ha empezado a cotizar en mercado en el BME Scale Up en diciembre 2025.

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 los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se ha dispuesto de reservas.

**11. 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 Administradores.

**12. 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 31 de diciembre 2025 el Grupo centra su actividad en un único segmento de explotación (actividad hotelera) y ubicados en Madrid y Valencia.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

**13. INGRESOS Y GASTOS**

**13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por arrendamiento (Nota 4)	181	2.857
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>2.857</b>

Las condiciones de los contratos de alquiler suscritos por el Grupo, en términos de rentas y duración, son de mercado.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 4.

**13.2 Servicios exteriores**

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y canones	-	37
Reparaciones y conservación	1	57
Servicios de profesionales independientes	180	9
Primas de seguros	-	10
Gastos bancarios y similares	8	-
Otros servicios	6	-
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>113</b>

**13.3 Gastos financieros**

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses cuenta corriente	23	-
Intereses por deudas de Sociedades del grupo (Nota 13)	139	-
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>162</b>	<b>-</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

**(Expresadas en miles de euros)**

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	(115)	(192)
Intereses por deudas con Sociedades del grupo (Nota 3)	(122)	(78)
Otros gastos financieros	(1)	-
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>(238)</b>	<b>(270)</b>

**13.4 Gastos extraordinarios**

En diciembre 2025, la sociedad consolidada Expo Grupo, S.A. pagó una indemnización por finalización anticipada de contrato a Hesperia World, S.L.

**13.5 Honorarios de los auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 21 miles de euros (11 miles de euros en 2024).

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

**14. 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.	Accionista Unico Desde 01/02/22
IBERVALLES CAPITAL GESTION, S.L	Relacionada de IRG10 Socimi

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)**

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

Transacciones

(Miles de Euros)	IRG10 SOCIMI	Ibervalles Capital Gestion	Total
<b>Ejercicio 2025</b>			
Intereses por deudas (Nota 13)	(758)	-	(758)
Servicios de gestión y administración (Nota 13)	-	(832)	(832)
<b>Total</b>	<b>(758)</b>	<b>(832)</b>	<b>(1.590)</b>
<b>Ejercicio 2024</b>			
Intereses por deudas (Nota 13)	(78)	-	(78)
Servicios de gestión y administración (Nota 13)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(78)</b>	<b>-</b>	<b>(78)</b>

La mayor parte de los gastos del ejercicio se han capitalizado en la obra en curso de los edificios Castellana 220 y General Perón 27.

Saldos

(Miles de Euros)	IRG10 SOCIMI	Ibervalles Capital Gestion	Total
<b>Al 31/12/25</b>			
Crédito empresas relacionadas a largo plazo	4.639	-	4.639
Proveedores empresas relacionadas a corto plazo	-	(168)	(168)
Préstamos de partes relacionadas a largo plazo	(57.051)	-	(57.051)
<b>Total</b>	<b>(52.412)</b>	<b>(168)</b>	<b>(52.580)</b>
<b>Al 31/12/24</b>			
Préstamos de partes relacionadas a largo plazo	(3.078)	-	(3.078)
<b>Total</b>	<b>(3.078)</b>	<b>-</b>	<b>(3.078)</b>
<b>Al 01/01/24</b>			
Préstamos de partes relacionadas a largo plazo	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresadas en miles de euros)**

### Administradores

#### Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

#### Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2025 los Consejeros no han devengado remuneración alguna (tampoco en 2024).

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

Al 31 de diciembre de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos a los consejeros, ni había obligaciones asumidas por cuenta de estos 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 los consejeros por daños ocasionados en el ejercicio de sus funciones (tampoco en 2024).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los consejeros no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

## 15. HECHOS POSTERIORES

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

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**
**(Expresadas en miles de euros)**
**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.**

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activo No Corriente</b>	<b>144.981</b>	<b>26.353</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>63.228</b>	<b>26.353</b>
<b>Inversiones contab. por el método de la participación</b>	<b>16.964</b>	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>64.620</b>	-
Instrumentos de patrimonio	60	-
Crédito empresas relacionadas	64.560	-
<b>Fianzas y depósitos constituidos</b>	<b>169</b>	-
<b>Activo corriente</b>	<b>3.751</b>	<b>2.036</b>
Clientes y deudores varios	282	914
Administraciones Públicas	565	142
Derivados financieros	-	43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.904	936
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>148.732</b>	<b>28.388</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>41.752</b>	<b>15.334</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>41.752</b>	<b>15.334</b>
Capital social	5.100	60
Prima de emisión	45.166	9.146
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	2.692	2.692
Otras aportaciones de socios	1.378	1.378
Valor razonable derivado financiero	-	43
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	(12.584)	2.015
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>81.246</b>	<b>4.369</b>
Deudas con entidades de crédito	22.903	-
Préstamos de partes relacionadas	57.051	3.078
Fianzas y depósitos recibidos	519	518
Pasivos por impuestos diferidos	773	773
<b>Pasivo corriente</b>	<b>25.735</b>	<b>8.685</b>
Deudas con entidades de crédito	22.432	8.353
Proveedores empresas relacionadas	168	-
Proveedores y acreedores varios	3.114	32
Administraciones Públicas	21	300
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>148.732</b>	<b>28.388</b>

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresadas en miles de euros)

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>181</b>	<b>2.857</b>
Ingresos por arrendamientos	181	2.857
<b>Gastos de personal</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>
Sueldos, salarios y similares	(2)	-
Cargas sociales	(1)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(179)</b>	<b>(163)</b>
Servicios exteriores	(17)	(113)
Tributos	(8)	(50)
<b>Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias</b>	<b>(5)</b>	<b>(410)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias</b>	<b>(12.677)</b>	<b>-</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(12.682)</b>	<b>2.285</b>
Ingresos financieros	218	-
Gastos financieros	(120)	(270)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>98</b>	<b>(270)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>

**Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**

Informe de Gestión del ejercicio 2025

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO**

La tendencia del mercado hotelero en España en 2025 fue como sigue:

- Tasa de ocupación: se situó en un 69% (68% en 2024), se prevé que España mantenga su posición como uno de los mercados turísticos más relevantes de Europa.
- ADR y RevPar: Los resultados operativos registrados por la industria hotelera al cierre del año evidenciaron la solidez de la actividad turística en nuestro país, aunque avanzaron a un ritmo más contenido. El ADR alcanzó un valor de 124,60 € (+5% vs. 2024) y el RevPAR se situó en los 86,62 € (+6% vs. 2024).
- Transacciones: en 2025 España se ha consolidado como el segundo destino europeo por volumen de inversión hotelera, solo por detrás de Reino Unido, cerró con 4.228 M€ (+27% sobre 2024).
- Yields: Las rentabilidades prime en el sector hotelero se mantuvieron estables a cierre de año, situándose en el 5% en Madrid y Barcelona, y en el 6% en las Islas.

**2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

El Grupo ha registrado en 2025 una cifra de negocios de 181 miles de euros (2.857 miles de euros en 2024), y un EBITDA ex - variación del valor razonable de los inmuebles de -25 miles de euros (2.695 miles de euros en 2024).

En marzo 2025 se recibió el inmueble de General Perón 27 del accionista único, IRCIO SOCIMI, S.A. a cambio de acciones de la sociedad dominante.

En diciembre 2025 se adquirió la sociedad Expo Grupo, S.A., entrando al perímetro de consolidación el inmueble de Novotel Valencia.

**3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

En el primer trimestre de 2025 se han iniciado las reformas de los edificios ubicados en General Perón 27 y Castellana 220, de Madrid, ambos de uso hotelero. Se estima que las obras finalicen en 2028 y 2026 respectivamente y entren ambas en producción.

**4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

El Grupo continuará reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico.

**5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros suficientes para cubrir sus necesidades.

## **IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es negativo en 24.766 miles de euros (31 de diciembre de 2024 negativo en 6.649 miles de euros), dicha variación se ha debido principalmente a la compra de la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte del grupo por 56.332 miles de euros.

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 23.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía el inmueble Novotel Valencia.

En todo caso, el Grupo cuenta con el apoyo de su accionista único de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

En la renovación de las líneas de crédito firmadas en 2025, de 3.000 miles de euros y 62.000 miles de euros, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas. Estas líneas de crédito pasan a ser compartidas entre IRG10 SOCIMI, S.A., Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A, Ibervalles Flex Living, S.L. e Ibervalles Oficinas, S.L.

En abril de 2025, el grupo ha sustituido el leasing del inmueble Castellana 220 por un préstamo hipotecario a largo plazo.

### **6. RIESGOS ASOCIADOS AL GRUPO**

El Grupo con carácter general está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, 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.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen 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

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

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 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 70.156 miles de euros (8.353 miles de euros en 2024).

### - 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 de la compañía:

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

### - 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.

El Grupo gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con líneas de crédito compartida, con un límite de 3.000 miles de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente compartida, para adquisición de inmuebles con límite de 62.000 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.

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE**

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

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

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

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

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio 2025 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

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

No existían acciones de autocartera ni en 2025 ni en 2024.

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

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	48
	<b>Importe (Miles de Euros)</b>
Total pagos realizados	64.242
Total pagos pendientes	3.056

## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	387
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	62.320
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

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

### 11. PLANTILLA MEDIA

El número medio de empleados en plantilla en 2025 era de 1 (0 en 2024).


### 12. HECHOS POSTERIORES

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

**IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

El Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. en fecha 25 de marzo de 2026 y, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón  
Presidente y consejero



D. José Miguel Isidro Rincón  
Consejero



D. Fernando Isidro Rincón  
Consejero



D. Juan Manuel García Sánchez  
Secretario no Consejero

# **Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión



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

Al accionista único de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 63.228 miles de euros y representan aproximadamente un 43% del total de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria, 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.

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 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro de 12.677 miles de euros de las inversiones inmobiliarias.

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 2025. 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.

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.

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 en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para una muestra de las altas de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, que afectan al precio de coste.

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.

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:

- Comprobación de la competencia, capacidad y objetividad del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- 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.

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

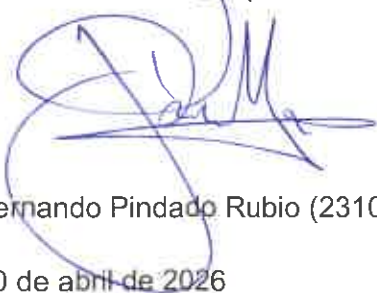
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13208  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Informe de auditoría  
Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025



~~\_\_\_\_\_~~  
A 1

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025 DE IBERVALLES  
HOTELES SOCIMI, S.A.**

**Nota**

**Balance.**

**Cuenta de resultados.**

**Estado del resultado global.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto.**

**Estado de flujos de efectivo.**

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.**

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales.
3. Aplicación del resultado.
4. Normas de registro y valoración.
5. Inversiones inmobiliarias.
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
7. Activos y pasivos financieros.
8. Fondos propios.
9. Débitos y partidas a pagar.
10. Políticas de gestión de riesgo.
11. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal.
12. Ingresos y gastos.
13. Operaciones con partes vinculadas.
14. Hechos posteriores.

**Informe de gestión 2025**



**Balance a 31 de diciembre de 2025**  
(expresado en miles euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activo No Corriente</b>		<b>144.991</b>	<b>26.353</b>
Inversiones inmobiliarias	5	63.228	26.353
Inversiones contab. por el método de la participación	7	16.964	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7 y 13	64.620	-
Instrumentos de patrimonio		60	-
Crédito empresas relacionadas		64.560	-
Fianzas y depósitos constituidos	7 y 11	169	-
<b>Activo corriente</b>		<b>3.751</b>	<b>2.036</b>
Clientes y deudores varios	7	282	914
Administraciones Públicas	7 y 11	565	142
Derivados financieros	7	-	43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	2.904	936
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>148.732</b>	<b>28.388</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>41.752</b>	<b>15.334</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>41.752</b>	<b>15.334</b>
Capital social	8	5.100	60
Prima de emisión	8	45.166	9.146
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8	2.692	2.692
Otras aportaciones de socios	8	1.378	1.378
Valor razonable derivado financiero	7	-	43
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	3	(12.584)	2.015
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>81.246</b>	<b>4.369</b>
Deudas con entidades de crédito	7	22.903	-
Préstamos de partes relacionadas	7 y 13	57.051	3.078
Fianzas y depósitos recibidos	7	519	518
Pasivos por impuestos diferidos	11	773	773
<b>Pasivo corriente</b>		<b>25.735</b>	<b>8.685</b>
Deudas con entidades de crédito	7	22.432	8.353
Proveedores empresas relacionadas	13	168	-
Proveedores y acreedores varios	7	3.114	32
Administraciones Públicas	11	21	300
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>148.732</b>	<b>28.388</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 3.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

(expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>181</b>	<b>2.857</b>
Ingresos por arrendamientos	12	181	2.857
<b>Gastos de personal</b>		<b>(3)</b>	-
Sueldos, salarios y similares	12	(2)	-
Cargas sociales	12	(1)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(179)</b>	<b>(163)</b>
Servicios exteriores	12	(171)	(113)
Tributos	12	(8)	(50)
<b>Amortización del Inmovilizado material e inv. inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(5)</b>	<b>(410)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las Inv. Inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(12.677)</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(12.682)</b>	<b>2.285</b>
Ingresos financieros	12	218	-
Gastos financieros	12	(120)	(270)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>98</b>	<b>(270)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

**Estado de Ingresos Reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

(expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			<b>43</b>
Tota, ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>7</b>		<b>43</b>
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>			
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>		<b>(12.584)</b>	<b>2.058</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

**Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**  
(expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Acciones Propias (Nota 8)	Reservas (Nota 8)	Resultado del ejercicio (Nota 8 y 12)	TOTAL
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	90	9.146	-	9.292	-	19.338
<b>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</b>	-	-	-	-	2.015	2.015
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</b>	-	-	-	(193)	-	(193)
Valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(193)	-	(193)
<b>Distribución del Resultado</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Distribución de dividendos</b>	-	-	-	(1.450)	-	(1.450)
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	90	9.146	-	8.771	2.015	19.922
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	90	9.334	-	1.861	3.089	22.274
<b>Total gastos e ingresos reconocidos (12 meses)</b>	-	-	-	-	(12.584)	(12.584)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	5.040	36.020	-	-	-	41.060
Aumentos de capital	5.040	36.020	-	-	-	41.060
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados en el patrimonio neto</b>	-	-	-	(43)	-	(43)
Valor razonable de instrumentos financieros	-	-	-	(43)	-	(43)
<b>Distribución del Resultado</b>	-	-	-	2.015	(2.015)	-
<b>Distribución de dividendos</b>	-	-	-	(2.015)	-	(2.015)
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	90	9.334	-	1.773	-	19.797

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.



## Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(expresado en miles de euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
<b>EFUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(12.584)	2.015
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>12.584</b>	<b>680</b>
a) amortización del Inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5,6,7	5	410
b) correcciones valorativas por deterioro	16	12.677	-
c) Ingresos financieros	16	(218)	-
d) gastos financieros	16	120	270
e) resultados por bajas y enajenaciones de Inmovilizado			
f) deterioro / resultado por enajenaciones Inst. financieros	3 y 16		
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>3.187</b>	<b>(1.772)</b>
a) deudores y otras cuentas a cobrar		633	(883)
b) acreadores y otras cuentas a pagar		3.250	(0)
c) Otros activos y pasivos corrientes	10,15	(696)	160
d) Otros activos y pasivos no corrientes	10,15		(1.049)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>(120)</b>	<b>(192)</b>
a) pagos de intereses		(120)	(192)
b) cobros de intereses			-
c) cobros (pagos) impuesto sobre beneficios			
<b>Flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>3.066</b>	<b>730</b>
<b>EFUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(90.081)</b>	<b>(115)</b>
Empresas del grupo y asociadas	9	(64.560)	-
Inversiones en instrumentos patrimonio	8 y 9	(17.024)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(8.497)	(115)
Adquisición de acciones propias			-
<b>Cobros por desinversiones</b>			
Empresas del grupo y asociadas	9		
Inmovilizado material	6		
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(90.081)</b>	<b>(115)</b>
<b>EFUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.015)</b>	<b>(1.450)</b>
1. Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
2. Reservas			
3. Pago de dividendos		(2.015)	(1.450)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>90.998</b>	<b>1.345</b>
a) Emisión			
1. Deudas con entidades de crédito	10,15	45.335	-
2. Deudas con los accionistas y relacionadas	10,15	53.973	3.000
b) Devoluciones y amortización de			
1. Deudas con entidades de crédito		(8.309)	(1.665)
2. Deudas con los accionistas y relacionadas	10,15		
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>88.983</b>	<b>(105)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.968</b>	<b>510</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>936</b>	<b>426</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>2.904</b>	<b>936</b>
- Cobros / (Pagos) netos de otros activos y pasivos financieros	9		
<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>			
Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio		936	426
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio		2.904	936

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2025.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

**1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., 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 VC Plaza de Castilla, S.L., siendo su denominación 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, cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L., manteniendo su domicilio en Av. de Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

Con fecha 21 de noviembre de 2025, cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., 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 IRGIO SOCIMI, S.A.).

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

La Sociedad es matriz de un grupo de sociedades desde la adquisición del 35,71% de las participaciones de ARD A44, S.L en mayo 2025.

En diciembre 2025 la sociedad adquirió el 100% de la sociedad Zenith Investments 2000, S.A.

### **1.1. Régimen regulatorio**

El accionista 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 18 de diciembre la sociedad ha empezado a cotizar en mercado en la BME Scale UP.

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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 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 periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles 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 2025 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 accionista, 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.

La Sociedad ha solicitado su inclusión en el régimen SOCIMI por cuenta propia en el ejercicio 2025.

Las cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 25 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 110.046 miles de euros y 39.733 miles de euros, respectivamente.

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

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

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, así como el Real Decreto 1/2021, con fecha de 12 de enero y la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, en vigor para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.
- 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.

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 25 de marzo de 2026 y se espera que sean aprobadas por el accionista sin modificación.

Las cuentas anuales 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 reformuló las cuentas anuales de 2024, 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.

Adicionalmente, a fecha de la reformulación, se subsanó el fondo de maniobra negativo (véase Notas 2.4 y 13).

Dichas modificaciones no representan ningún cambio significativo a las cuentas anuales formuladas el 25 de marzo de 2025.

Todos los importes incluidos en las cuentas anuales 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 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).
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (véase Notas 1.1 y 11.2).

## **2.4 Principio de Sociedad en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 21.984 miles de euros (negativo por 6.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Esto es debido principalmente a la solicitud de préstamos transitorios para la adquisición de ARD A44, S.L. y para la adquisición de la sociedad la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte de Zenith Investments 2000, S.L, propiedad 100% de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 23.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía del inmueble propiedad de la misma.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de Sociedad en funcionamiento al entender el Consejo 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025 las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria 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 2025 formulada por el Consejo de la Sociedad y que se espera sea aprobada por el Accionista único, es la siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	(12.584)	2.015
<b>Total</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>
<b>Distribución</b>		
Resultados negativos años anteriores	(12.584)	-
Dividendos	-	2.015
<b>Total aplicación de resultados</b>	<b>(12.584)</b>	<b>2.015</b>

**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 sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

- 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 a sus accionistas (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 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.

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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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 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. 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 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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

**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 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, vencido y cancelado en abril 2025, 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 cuando se devengan.

**La Sociedad como arrendador**

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 2025 y 2024, la Sociedad es parte de un contrato de arrendamiento de los inmuebles sitios 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).

Al 31 de diciembre 2025 la Sociedad es propietaria del Hotel General Perón 27, el cual se encuentra en obras. Una vez terminada la reforma, el mismo será destinado al alquiler a un operador hotelero.

### 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.

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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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, 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 modifican 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 titulaciones 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.

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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 titulaciones 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 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. 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.

**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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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, 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, 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 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.

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 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,

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 (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 (por ejemplo, un préstamo a coste amortizado o unas existencias a coste), o bien ni siquiera aparece en balance (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 tenga volatilidad durante la vida de la operación de cobertura, estando la Sociedad económicamente cubierta en relación con uno o varios riesgos concretos.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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. 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.

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 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 realizaba 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 cubrían la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés del arrendamiento financiero contratado. Este instrumento ha finalizado al vencimiento del leasing en abril 2025.

#### **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 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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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 temporaria 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 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.

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 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 racionalmente 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 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 Consejo de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(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 01/01/2025	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025
<u>Coste</u>				
Terrenos	13.878	25.739	-	39.617
Construcciones	20.682	12.677	-	33.359
Capex	115	11.141	-	11.256
	<b>34.675</b>	<b>49.557</b>	-	<b>84.232</b>
<u>Amortización</u>				
Construcciones	(8.322)	(5)	-	(8.327)
	<b>(8.322)</b>	<b>(5)</b>	-	<b>(8.327)</b>
<u>Deterioro</u>				
Construcciones	-	(12.677)	-	(12.677)
	-	<b>(12.677)</b>	-	<b>(12.677)</b>
<b>Total</b>	<b>26.353</b>	<b>36.875</b>	-	<b>63.228</b>

(Miles de Euros)	Saldo a 01/01/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2024
<u>Coste</u>				
Terrenos	13.878	-	-	13.878
Construcciones	20.682	-	-	20.682
Capex	-	115	-	115
	<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>

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.

En marzo 2025 el accionista IRG10 SOCIMI, S.A. aportó el inmueble de General Perón 27 a cambio de acciones de la sociedad, por un importe de 38.416 miles de euros más 2.012 de capex incurrido hasta esa fecha.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

El proyecto del Hotel General Perón 27, incluye la demolición del inmueble anterior, por lo que se registró un deterioro de 12.677 miles de euros en diciembre 2025.

Proceso de valoración

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de la valoración realizada a dicha fecha por un experto independiente no vinculado a la Sociedad, ascendía a un total de 138.260 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, actualizada a enero 2025 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja 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 IRG10 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.

En marzo 2025 el accionista IRG10 SOCIMI, S.A. aportó el inmueble de General Perón 27 a cambio de acciones de la sociedad, por un importe de 38.416 miles de euros.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)****a) 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 2025. 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 2025, 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.

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 181 miles de euros de parte fija (2.158 miles de euros en 2024, de parte fija y 699 miles de euros de parte variable - Nota 12).

El 4 de abril de 2025 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 Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., dichas obras comenzarán el 31 de enero de 2025.

El 31 de diciembre de 2025 se hizo una adenda al contrato de arrendamiento con Argón Hotel, S.L.U., en la cual se aumenta el presupuesto de la obra, teniendo como contraprestación un aumento de los ingresos esperados por el alquiler del inmueble.

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 26 miles de euros (28 miles de euros en 2024 - Nota 12).

Adicionalmente hubo ingresos por alquiler de espacio para colocación de publicidad en la fachada del edificio Castellana 220, por importe de 129 miles de euros en 2025.

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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

(Miles de Euros)	2025	2024
Amortización (Nota 5)	5	410
Tributos (Nota 11.3)	8	50
Otros gastos de explotación	171	113
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>572</b>

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

(Miles de Euros)	2025	2024
Hasta un año	255	74
Entre uno y cinco años	24.965	10.565
Más de cinco años	67.998	42.271
<b>Total</b>	<b>93.218</b>	<b>52.910</b>

b) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2025 no existían elementos totalmente amortizados.

c) Seguros

La Sociedad contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La sociedad es titular de una póliza paraguas que cubre todos los inmuebles del grupo IRCIO.

d) Obligaciones

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

e) Garantías Hipotecarias

A 31 de diciembre 2025 el inmueble Vía Castellana 220, tenía concedido un préstamo con garantía hipotecaria.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**
**6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado y tienen un saldo de 2.904 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (936 miles euros en 2024).

A 31 de diciembre 2025 la sociedad tenía saldos indisponibles de banco por 2.277 miles de euros, correspondientes a la garantía del préstamo hipotecario de Castellana 220 en banco Sabadell.

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 2025 y 2024 se clasifican todos en la categoría de "Activos financieros a coste amortizado o coste" y "Pasivos financieros a coste amortizado". Su composición a dichas fechas es la siguiente:

Activos Financieros (Miles de Euros)	Créditos, derivados, otros Nota	2025		2024	
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>					
Instrumentos de patrimonio	7 y 13	60	-	-	-
Crédito empresas relacionadas	7 y 13	64.560	-	-	-
Inversiones contab. por el método de la participación	7	16.964	-	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	7 y 11	169	-	-	-
<b>Total a largo plazo</b>		<b>81.753</b>			
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	282	-	914	-
Derivados de cobertura	7.3	-	-	43	-
<b>Total a corto plazo</b>		<b>282</b>		<b>957</b>	

Pasivos Financieros (Miles de Euros)	Créditos, derivados, otros Nota	2025		2024	
<b>Instrumentos financieros a largo plazo</b>					
Deudas con entidades de crédito	7.2	22.903	-	-	-
Préstamos de partes relacionadas		57.051	-	3.078	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7.5	519	-	518	-
<b>Total a largo plazo</b>		<b>80.473</b>		<b>6.606</b>	
<b>Instrumentos financieros a corto plazo</b>					
Deudas con entidades de crédito	7.2	22.432	-	8.353	-
Proveedores empresas relacionadas		168	-	-	-
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		3.114	-	32	-
<b>Total a corto plazo</b>		<b>25.714</b>		<b>8.385</b>	

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

Análisis por vencimientos:

		A 31 de diciembre de 2025						
		Miles de Euros						
		2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>								
	Instrumentos de patrimonio						60	60
	Créditos empresas relacionadas						64.560	64.560
<b>Inversiones Financieras</b>								
	Otros activos financieros						17.133	17.133
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	282						282
		282					81.753	82.035

		A 31 de diciembre de 2024						
		Miles de Euros						
		2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>								
	Instrumentos de patrimonio							
	Créditos empresas relacionadas							
<b>Inversiones Financieras</b>								
	Otros activos financieros	43						43
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	914						914
		914						914

		A 31 de diciembre de 2025						
		Miles de Euros						
		2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>								
	Deudas con entidades de crédito	27.432	557	846	889	944	19.667	45.335
	Préstamos de partes relacionadas						57.051	57.051
	Otros Pasivos Financieros						519	519
<b>Acreeedores comerciales:</b>								
	Proveedores empresas relacionadas	168						168
	Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	3.714						3.714
		25.714	557	846	889	944	77.237	106.187

		A 31 de diciembre de 2024						
		Miles de Euros						
		2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>								
	Deudas con entidades de crédito	8.353						8.353
	Préstamos de partes relacionadas						3.078	3.078
	Otros Pasivos Financieros						518	518
<b>Acreeedores comerciales:</b>								
	Acreeedores Comerciales y otras cuentas a pagar	32						32
		8.385					3.596	11.981

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

La Sociedad tiene participaciones en el capital de otras entidades, según se indica a continuación:

Sociedad Participada	% Participación
ARD A44, S.L.	35,71%
Zenith Investments 2000, S.L.	100%

Ejercicio 2025	ARD A44, S.A.
Activos corrientes	25
Activos no corrientes	48.822
Pasivos corrientes	-
Pasivos no corrientes	-
Cifra de negocios	-
Resultado del ejercicio	(58)

### 7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

El saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a facturas emitidas pendientes de cobro por importe de 282 miles de euros (914 miles de euros en 2024). Este importe incluía principalmente la refacturación al arrendatario del hotel de los IBIS y tasas de residuos urbanos.

### 7.2 Deudas por arrendamiento financiero

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 5). Dicha deuda venció y fue cancelada en abril de 2025, la deuda ascendía en 2024 a 8.353 miles de euros.

### 7.3 Derivados

La Sociedad mantenía 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 era el 29 de abril de 2025, terminó junto con el arrendamiento financiero asociado.

**7.4 Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2025 la sociedad tiene un préstamo con Banco Sabadell, destinado a financiar la obra de Castellana 220, por un importe de 22.903 miles de euros y que empezará a amortizarse en 2027.

Adicionalmente la sociedad ha solicitado al Banco Santander un préstamo puente a corto plazo de 23.090 miles de euros, destinado a la compra de activos. Al 31 de diciembre de 2025 no se había amortizado nada de dicho préstamo.

Durante el 2026 se estima sustituir préstamos a corto plazo solicitados para la adquisición de la sociedad Expo Grupo, S.A. por importe de 23.090 miles de euros, por préstamos hipotecarios a largo plazo con garantía del inmueble propiedad de la misma.

**7.5 Deudas por fianzas**

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" a largo plazo en 2025 incluye principalmente 519 miles de euros (518 en 2024) 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 y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2025 es de 5.100 miles de euros, correspondientes a 5.100.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista, IRG10 SOCIMI, S.A (60 miles de euros en 2024). A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen aportes para futuros aumentos de capital por un importe de 1.378 miles de euros.

En marzo de 2025 el accionista único IRG10 SOCIMI, S.A. aportó el inmueble de General Perón 27 a cambio de acciones de la sociedad, el aumento del capital social fue de 5.040 miles de euros con 36.020 miles de euros de prima de emisión.

Reservas

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

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Reserva legal	79	79
Reservas voluntarias	2.613	2.613
<b>Total</b>	<b>2.692</b>	<b>2.692</b>

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no 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.

Con fecha 27 de junio de 2024, en cumplimiento el plazo establecido por la Ley de SOCIMI, el accionista aprobó distribuir el beneficio del ejercicio 2023 (1.450 miles de euros), destinando 100% del mismo al pago de dividendos.

El 30 de junio de 2025, la sociedad distribuyó un dividendo del 100% del resultado del ejercicio 2024, por un importe de 2.015 miles de euros.

**9. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
	Días
Período medio de pago a proveedores	25
Ratio de operaciones pagadas	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	35
	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	64.113
Total pagos pendientes	2.977

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	206
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	62.189
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

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

**10. 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 accionista.

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 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 21.984 miles de euros (negativo por importe de 6.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Esto es debido principalmente a la solicitud de préstamos transitorios para la adquisición de ARD A44, S.L. y para la adquisición de la sociedad la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte de Zenith Investments 2000, S.L., propiedad 100% de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.

El Consejo estima que los flujos de efectivo esperados para el próximo ejercicio permitirán a la Sociedad el cumplimiento de sus obligaciones.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

- 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 Consejo 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.

**11. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

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

(Miles de Euros)	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas	565	142
<b>Total activos fiscales</b>	<b>565</b>	<b>142</b>
Pasivos por impuesto diferido	773	773
Otras deudas con las Administraciones Públicas (IVA, Ret')	21	300
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>794</b>	<b>1.073</b>

Los Otros créditos con las Administraciones Públicas corresponden principalmente a IVA soportado.

Las otras deudas con Administraciones públicas incluye, fundamentalmente, las retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

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 Consejo 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.

**11.1 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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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)	Ejercicio 2025					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(12.584)	-	(12.584)	(43)	-	(43)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(12.584)</b>	-	<b>(12.584)</b>	<b>(43)</b>	-	<b>(43)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	43	-	43
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>(12.584)</b>	-	<b>(12.584)</b>	-	-	-

(Miles de Euros)	Ejercicio 2024					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto		
	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>2.015</b>	<b>(193)</b>	-	<b>(193)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	193	-	193
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>2.015</b>	-	<b>2.015</b>	-	-	-

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

(Miles de Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>				
Amortización inversiones Inmobiliarias	(773)	-	-	(773)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(773)</b>			<b>(773)</b>
<b>Ejercicio 2024</b>				
Amortización inversiones inmobiliarias	(773)		-	(773)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(773)</b>			<b>(773)</b>

Los pasivos por impuesto diferido de 2025 y 2024 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 2025 y 2024, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

(Miles de Euros)	2025	2024
<b>Ejercicio de generación</b>		
2016	94	94
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>94</b>

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

**11.2 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:

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
 (Expresada en miles euros)**

Prima de emisión	Reservas (Miles de Euros)		
	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

- 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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

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
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 Nº 218-220, Madrid	Hotelero
31/10/2023	31/10/2023	Activo en propiedad	Edificio - General Perón 27	Calle General Perón 27	Hotelero

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

El 18 de diciembre la sociedad ha empezado a cotizar en mercado en la BME Scale UP. La Sociedad tiene participaciones en el capital de otras entidades, según se indica a continuación:

Sociedad Participada	% Participación
ARDA44, S.L.	35,71%
Zenith Investments 2000, S.L.	100%

- 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 2025 no se ha dispuesto de reservas.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por arrendamiento (Nota 5.1)	181	2.857
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>2.857</b>

Durante el presente ejercicio se han reconocido ingresos fijos provenientes de contratos de alquiler solamente de plazas de garaje por importe de 181 miles de euros. En 2024 se registraron 2.158 miles de euros de ingresos de parte fija y 699 miles de euros de parte variable, correspondientes ambos al hotel Castellana 220.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**

**12.2 Servicios exteriores**

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	-	37
Reparaciones y conservación	1	57
Servicios de profesionales independientes	156	9
Primas de seguros	-	10
Gastos bancarios y similares	8	-
Otros servicios	6	-
<b>Total</b>	<b>171</b>	<b>113</b>

**12.3 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.

**12.4 Resultados financieros**

El detalle de los resultados financieros es el siguiente:

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses cuenta corriente	20	-
Intereses por deudas de Sociedades del grupo (Nota 12)	198	-
Otros ingresos financieros	-	-
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>218</b>	<b>-</b>

(Miles de Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por deudas con entidades de crédito	(2)	192
Intereses por deudas con Sociedades del grupo (Nota 12)	122	78
Otros gastos financieros	1	-
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>121</b>	<b>270</b>

**12.4 Honorarios de los auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 13 miles de euros.

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

**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.	Accionista Único Desde 01/02/22
ZENITH INVESTMENTS, S.L.	Subsidiaria
IBERVALLES CAPITAL GESTION, S.L.	Relacionada de IRG10 Socimi

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

**Transacciones**

(Miles de Euros)	IRG10 SOCIMI	Zenith Investments	Ibervalles Capital Gestion	Total
<b>Ejercicio 2025</b>				
Intereses por deudas (Nota 11.4)	(758)	60		(699)
Servicios de gestión y administración (Nota 11.2)			(832)	(832)
<b>Total</b>	<b>(758)</b>	<b>60</b>	<b>(832)</b>	<b>(1.531)</b>
<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>

La mayor parte de los gastos del ejercicio se han capitalizado en la obra en curso de los edificios Castellana 220 y General Perón 27

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(Expresada en miles euros)**
Saldos

(Miles de Euros)	Accionista Unico IRG10 SOCIMI	Zenith Investments	Ibervalles Capita Gestion	Total
<b>Al 31/12/25</b>				
Crédito empresas relacionadas a largo plazo	4.639	59.921	-	64.560
Proveedores empresas relacionadas a corto plazo			(168)	(168)
Préstamos de partes relacionadas a largo plazo	(57.051)			(57.051)
<b>Total</b>	<b>(32.412)</b>	<b>59.821</b>	<b>(168)</b>	<b>7.241</b>
<b>Al 31/12/24</b>				
Préstamos de partes relacionadas a largo plazo	(3.078)		-	(3.078)
<b>Total</b>	<b>(3.078)</b>			<b>(3.078)</b>

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene un préstamo de IRG10 SOCIMI, S.A. de 56.076 miles de euros (3.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), dicho préstamo ha devengado 975 miles de euros de intereses hasta el 31 de diciembre de 2025 (78 miles de euros en 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 la sociedad había otorgado 4.500 miles de euros a IRG10 SOCIMI, S.A., dicho préstamo ha devengado 139 miles de euros de intereses al 31 de diciembre de 2025.

Al cierre del ejercicio 2025 la sociedad había otorgado 59.861 miles de euros a ZENITH INVESTMENTS 2000, S.L., dicho préstamo ha devengado 60 miles de euros de intereses al 31 de diciembre de 2025.

Administradores

Durante el ejercicio 2025 los consejeros no han devengado remuneración alguna (tampoco en 2024).

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

Al 31 de diciembre de 2025 no existían anticipos ni créditos concedidos a los consejeros, 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 los consejeros por daños ocasionados en el ejercicio de su función (tampoco en 2024).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los consejeros no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

#### **14. HECHOS POSTERIORES**

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

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

**Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión del ejercicio 2025

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO**

La tendencia del mercado hotelero en España en 2025 fue como sigue:

- Tasa de ocupación: se situó en un 69% (68% en 2024), se prevé que España mantenga su posición como uno de los mercados turísticos más relevantes de Europa.
- ADR y RevPar: Los resultados operativos registrados por la industria hotelera al cierre del año evidenciaron la solidez de la actividad turística en nuestro país, aunque avanzaron a un ritmo más contenido. El ADR alcanzó un valor de 124,60 € (+5% vs. 2024) y el RevPAR se situó en los 86,62 € (+6% vs. 2024).
- Transacciones: en 2025 España se ha consolidado como el segundo destino europeo por volumen de inversión hotelera, solo por detrás de Reino Unido, cerró con 4.228 M€ (+27% sobre 2024).
- Yields: Las rentabilidades prime en el sector hotelero se mantuvieron estables a cierre de año, situándose en el 5% en Madrid y Barcelona, y en el 6% en las Islas.

**2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

La ha registrado en 2025 una cifra de negocios de 181 miles de euros (2.857 miles de euros en 2024).

En marzo 2025 se recibió el inmueble de General Perón 27 del accionista, IRGIO SOCIMI, S.A. a cambio de acciones de la sociedad dominante.

En diciembre 2025 se adquirió la sociedad Expo Grupo, S.A., a través de la sociedad participada Zenith Investments 2000, S.L.

**3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

En el primer trimestre de 2025 se han iniciado las reformas de los edificios ubicados en General Perón 27 y Castellana 220, de Madrid, ambos de uso hotelero. Se estima que las obras finalicen en 2028 y 2026 respectivamente y entren ambas en producción.

**4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

El Grupo continuará reforzando su estructura para acometer el crecimiento previsto en plan estratégico.

**5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros suficientes para cubrir sus necesidades.

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es negativo en 21.984 miles de euros (31 de diciembre de 2024 negativo en 6.649 miles de euros), dicha variación se ha debido principalmente a la compra de la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte del grupo por 56.332 miles de euros.



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

Esto es debido principalmente a la solicitud de préstamos transitorios para la adquisición de ARD A44, S.L. y para la adquisición de la sociedad la sociedad Expo Grupo, S.A. por parte de Zenith Investments 2000, S.L., propiedad 100% de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.

En todo caso, la sociedad cuenta con el apoyo de su accionista de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

En la renovación de las líneas de crédito firmadas en 2025, de 3.000 miles de euros y 62.000 miles de euros, se establece un nuevo límite anual de cuatro prórrogas. Estas líneas de crédito pasan a ser compartidas entre IRGIO SOCIMI, S.A., Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., Ibervalles Flex Living, S.L. e Ibervalles Oficinas, S.L.

En abril de 2025, la sociedad ha sustituido el leasing del inmueble Castellana 220 por un préstamo hipotecario a largo plazo.

### **6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD**

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

- Riesgo de mercado

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la compañía a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Comisión Ejecutiva supervisa y aprueba la suscripción de préstamos para financiar las adquisiciones de los inmuebles, estableciendo niveles razonables de apalancamiento (loan to value), periodos de carencia solidarios conforme a las reformas iniciales requeridas, duraciones adecuadas de préstamos con ratio de cobertura del servicio de la deuda asumibles durante toda la vida del préstamo. Asimismo, se negocian condiciones de cancelación de préstamos flexibles para refinanciar la deuda en caso de mejora de las condiciones de mercado o cancelarla en caso de enajenación del activo.

La sociedad 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.



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

A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 43.335 miles de euros (8.353 miles de euros en 2024).

### • Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Aunque la sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, el departamento financiero de la compañía:

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

### - Riesgo de liquidez

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

La sociedad gestiona su riesgo de liquidez manteniendo una disponibilidad adecuada de tesorería, para lo cual cuenta con líneas de crédito compartida, con un límite de 3.000 miles de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente compartida, para adquisición de inmuebles con límite de 62.000 miles de euros.

La sociedad 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.

## **7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE**

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

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

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



## IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.

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

La sociedad no ha incurrido durante el ejercicio 2025 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

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

No existían acciones de autocartera ni en 2025 ni en 2024.

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

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 Días
Período medio de pago a proveedores	25
Ratio de operaciones pagadas	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	35

	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	64.113
Total pagos pendientes	2.977

Número (unidades)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	206
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64%

Volumen (miles de euros)	2025
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	62.189
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de

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

acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

### **11. PLANTILLA MEDIA**

El número medio de empleados en plantilla en 2025 era de 1 (0 en 2024).

### **12. HECHOS POSTERIORES**

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



*[Handwritten signature and scribbles in blue ink at the bottom right of the page.]*

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES S DEL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. en fecha 25 de marzo de 2026 y, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Enrique Isidro Rincón  
Presidente y consejero



D. José Miguel Isidro Rincón  
Consejero



D. Fernando Isidro Rincón  
Consejero



D. Juan Manuel García Sánchez  
Secretario no Consejero



## **INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A.**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

IBERVALLES HOTELES SOCIMI, S.A. (en adelante IBERVALLES HOTELES o la Sociedad) 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 27419, folio 77, sección 8ª, hoja M-494164.

La Sociedad, se constituyó el 11 de febrero de 2010 como Sociedad Limitada, bajo la denominación Millenium Hotels C220, S.L, la Sociedad estaba integrada desde su constitución y hasta 31 de enero de 2022 en el grupo de Sociedades que encabezaba MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., y desde el 31 de enero de 2022 pasa a formar parte del grupo de Ibervalles SOCIMI, S.A., hoy denominada IRG10 SOCIMI, S.A., cambiando su denominación social a VC Plaza de Castilla, S.L. y estableciendo su domicilio a Avenida de Bruselas nº 7 de Alcobendas (Madrid).

Con fecha 3 de diciembre de 2024, cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles, S.L. Y con fecha 21 de noviembre de 2025, se transformó en Sociedad Anónima y cambio su denominación social a Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A., manteniendo su domicilio en Av. de Bruselas 7, 28108, Alcobendas, Madrid.

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

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

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

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

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

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

## **2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1.- Junta General de Accionistas de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.**

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.

### **2.2.- Consejo de Administración de Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A.**

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración, integrado por tres Consejeros, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios 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 alineadas con las de IRG10 SOCIMI, S.A. como sociedad matriz del Grupo al que pertenece la Sociedad;
- 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;

### **2.3.- Organigrama y estructura del grupo**

La Sociedad es a su vez la cabecera de un grupo de sociedades, siendo las sociedades dependientes las titulares directas de activos inmobiliarios.

Entre dichas sociedades se incluyen:

- Zenith Investments 2000, S.A.U. que a su vez es titular del 100% de las acciones de EXPO GRUPO, S.A.U.
- ARD A44, S.L., de la que ostenta el 35,71% de las participaciones.

La Sociedad no dispone de empleados ni directivos propios.

## **2.6.- Externalización de servicios**

Ibervalles Hoteles carece de empleados y directivos, tiene externalizados los servicios de administración y gestión y servicios de gestión contable, con Ibervalles Capital Gestión, S.L. (en adelante ICG).

ICG cuenta con un equipo de 20 personas lideradas por el Director General al que reportan un Director de Inversiones, un Director de Asset Management, un Director Técnico y un Director Financiero.

Las áreas gestionadas a través de ICG son:

### 2.6.1.- Áreas Operativas

La actividad operativa de la sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles su adaptación a los objetivos estratégicos de IRG10.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de ICG, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

### 2.6.2.- Área Financiera

El área financiera de ICG gestiona las funciones financieras, fiscal, de reporting y control, administración, asesoría jurídica y sistemas del Grupo IRG10.

La función de administración asume la contabilidad, la gestión de tesorería y presentación de los impuestos del Grupo Ibervalles Hoteles, así como la preparación de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas y la información financiera semestral de Ibervalles Hoteles.

La función financiera incluye las labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria de Ibervalles Hoteles y sus futuras inversiones, así como para su financiación corporativa.

La función jurídica, asesora a Ibervalles Hoteles en aspectos mercantiles y regulatorios, principalmente. Asimismo, identifica los riesgos relacionados con la cotización en BME Scaleup, analiza y publica los hechos relevantes, gestiona la secretaría del Consejo de Administración y supervisa el cumplimiento normativo.

La función de reporting y control se encarga de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad

## **3.- MODELO DE CONTROL INTERNO Y GESTIÓN DE RIESGOS**

Se aplica el sistema de control interno del Grupo IRG10, ya que Ibervalles Hoteles SOCIMI, S.A. forma parte de dicho Grupo.

### 3.1.- Estructura del modelo de control interno.

El modelo de Control Interno definido por IRG10 como matriz del Grupo al que pertenece 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;

### 3.2.- Actividad y procesos clave.

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de uso hotelero, directamente y a través de sus sociedades filiales.

Los procesos clave que el equipo gestor de Ibervalles Hoteles ha identificado son:

- Inversión y venta de inmuebles de uso hotelero,
- Reforma de inmuebles de uso hotelero,
- Gestión y operación de los activos inmobiliarios,
- Financiación de los activos inmobiliarios
- El cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal

### 3.3.- Principales riesgos asociados.

Los principales riesgos asociados a los procesos clave son:

- **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 a la demanda de oficinas.
- **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 rentas de mercado acordes 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.

### **3.4.- Gestión y supervisión de riesgos.**

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la sociedad.

Estos órganos son:

#### **3.4.1.- Comité de Inversiones de ICG**

- Analiza las inversiones y desinversiones de inmuebles, así como los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas.
- Decide, en su caso, proponer dichas operaciones al Consejo de Administración.
- El Consejo aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación cuando se trate de activos esenciales (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado).

El comité está compuesto por 3 consejeros de ICG, y por su Director General, por su Director de Inversiones, y, en su caso, por su Director Técnico, quien se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodicidad mensual.

#### **3.4.2.- Comité Ejecutivo de ICG**

- Supervisa la gestión operativa de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento.
- El comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución
- Adicionalmente el comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizado las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso.
- Lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la Socimi.
- El Comité Ejecutivo de ICG propone al Consejo de Administración, entre otros, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad.

El comité está compuesto por tres consejeros de ICG, el Director General de ICG y los Directores de Área de ICG.

El comité se reúne con periodicidad mínima mensual.

## **4.- COMUNICACIONES AL MERCADO.**

### **4.1 Preparación de la información financiera.**

En la elaboración de la información financiera, se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **4.2 Comunicación al mercado.**

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 3/2023 de BME Scaleup, 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 del Consejo de Administración, 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, 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.