En Madrid, a 28 de marzo de 2025

IBERVALLES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad, en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el pasado día 27 de marzo de 2025, ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 2024.
ii) Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024.
iii) Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Esta comunicación de otra información relevante en la página web de la Sociedad (se encuentra también a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.Ibervalles.com).

En cumplimiento de lo dispuesto, en la sección o en la Circular 3/2020 de BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

IBERVALLES SOCIMI, S.A.
D. Jesús Palencia Isidro
Secretario miembro del Consejo de Administración

Ibervalles SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024
Informes de gestión consolidado

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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.

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 83% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.d.1, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 8.155 miles de euros, según lo descrito en la nota 8. El total de las inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 312.882 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

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.d.1 y 8.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 ellos en las valoraciones.

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

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.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, 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 2024 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)

28 de marzo de 2025

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07371

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ibervalles
SOCIMI

Ibervalles SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2024

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 el 31 de diciembre de 2024.

1. Actividad e información general del Grupo.
2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.
3. Distribución de resultados y gestión de capital.
4. Cálculo del valor razonable.
5. Resultado por acción.
6. Inmovilizado intangible.
7. Inmovilizado material.
8. Inversiones inmobiliarias.
9. Inversiones consolidadas por el método de la participación.
10. Análisis de instrumentos financieros.
11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
13. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
14. Débitos y partidas a pagar.
15. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
16. Ingresos y gastos.
17. Información financiera por segmentos.
18. Provisiones y contingencias.
19. Consejo de Administración y otras retribuciones.
20. Operaciones con partes vinculadas.
21. Políticas de gestión del riesgo.
22. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
23. Honorarios de auditores de cuentas.
24. Medio Ambiente.
25. Contingencias y compromisos
26. Hechos posteriores.

BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Activo No Corriente		**350.383**	**342.463**
Inmovilizado Intangible	6	**184**	**117**
Inmovilizado material	7	**674**	**445**
Mobiliario		319	180
Equipos informáticos		31	23
Elementos de transporte		324	242
Inversiones inmobiliarias	8	**312.882**	**304.821**
Inversiones contab. por el método de la participa	9	**29.396**	**30.242**
Inversiones financieras no corrientes	10	**6.055**	**4.936**
Fianzas y depósitos constituidos	10	**839**	**1.550**
Activos por impuestos diferidos	15	**353**	**353**
Activo corriente		**24.406**	**29.446**
Administraciones Públicas	15	3.169	842
Clientes y deudores varios	10, 11	2.000	480
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	19.237	28.124
TOTAL ACTIVO		374.789	371.909

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio Neto		**265.263**	**257.555**
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Domina	13	**249.041**	**242.334**
Capital social		42.089	42.089
Prima de emisión		148.219	158.034
Acciones Propias		(49)	(61)
Dividendo a cuenta		(6.499)	-
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		53.889	39.943
Valor razonable derivado financiero		43	237
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante		11.349	2.092
Participaciones no dominantes	13	**16.222**	**15.220**
Pasivo no corriente		**60.380**	**78.238**
Deudas con entidades de crédito	10, 14	49.477	65.453
Derivados Financieros	10, 14	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	10, 14	4.685	5.617
Pasivos por impuestos diferidos	15	6.218	7.168
Pasivo corriente		**49.146**	**36.117**
Deudas con entidades de crédito	10, 14	44.439	26.102
Fianzas y depósitos recibidos	10, 14	-	4
Proveedores y acreedores varios	10, 14	2.308	9.706
Administraciones Públicas	15	2.399	304
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		374.789	371.909

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

CUENTA RESULTADOS	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	16	**14.597**	**13.066**
Ingresos por arrendamientos		14.193	12.794
Ingresos por prestación de servicios		404	272
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil	8	**8.155**	**54**
Gastos de explotación		**(8.163)**	**(6.656)**
Gastos de Personal	16	(2.521)	(1.774)
Servicios exteriores	16	(4.255)	(3.600)
Tributos	16	(997)	(729)
Otros gastos de explotación	16	-	-
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	8	(299)	(478)
Dotación amortización	6, 7	(91)	(74)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.589	6.464
PARTIC. EN RTDOS.EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	9	955	(857)
RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE PARTICIPACIONES CONSOLIDADAS		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.054)	(2.850)
Ingresos financieros	16	1.513	612
Gastos financieros	16	(4.567)	(3.462)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.490	2.756
Impuesto de Sociedades	15	(139)	122
RESULTADO NETO CONSOLIDADO		12.351	2.878
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		**11.349**	**2.092**
Resultado atribuido a socios externos		**1.002**	**786**
Resultado básico por acción (Euros)		**0,29**	**0,07**
Resultado diluido por acción (Euros)		**0,29**	**0,07**

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Neto Consolidado		12.351	2.878
Ganancias / (Pérdidas) en la valoración de activos financieros con cambios en otro rdo. global del periodo	10	1.845	(133)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos impututados directamente al patrimonio neto consolidado		1.845	(133)
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		14.196	2.745

Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad Dominante	13.193	1.959
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos	1.002	786

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

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

	Capital (Nota 13)	Prima de Emisión (Nota 13)	Ganancias acum. y Otras reservas (Nota 13)	Autocartera	Dividendos a cuenta	Rdo.del ejercicio	Variación del Valor Razonable del Derivado	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	Participac. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	38.478	141.646	30.148	(100)	-	10.621	(456)	220.336	14.435	234.771
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	2.092	-	**2.092**	786	**2.878**
Otro resultado global del periodo	-	-	(826)	-	-	-	693	**(133)**	-	**(133)**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**(826)**	**-**	**-**	**2.092**	**693**	**1.959**	**786**	**2.745**
Distribución del resultado	-	-	10.621	-	-	(10.621)	-	-	-	-
Aumentos de capital	3.612	16.388	-	-	-	-	-	**20.000**	-	**20.000**
Autocartera	-	-	-	39	-	-	-	**39**	-	**39**
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**3.612**	**16.388**	**10.621**	**39**	**-**	**(10.621)**	**-**	**20.039**	**-**	**20.039**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 20223	42.089	158.034	39.943	(61)	-	2.092	237	242.334	15.220	257.555
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	42.089	158.034	39.943	(61)	-	2.092	237	242.334	15.220	257.555
Resultado neto consolidado	-	-	-	-	-	11.349	-	**11.349**	1.002	**12.351**
Otro resultado global del periodo	-	-	2.038	-	-	-	(193)	**1.845**	-	**1.845**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**2.038**	**-**	**-**	**11.349**	**(193)**	**13.193**	**1.002**	**14.196**
Distribución del resultado	-	-	2.092	-	-	(2.092)	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(6.499)	-	-	**(6.499)**	-	**(6.499)**
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(9.816)	9.816	-	-	-	-	-	-	-
Autocartera	-	-	-	12	-	-	-	**12**	-	**12**
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	**-**	**(9.816)**	**11.908**	**12**	**(6.499)**	**(2.092)**	**-**	**(6.487)**	**-**	**(6.487)**
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2024	42.089	148.218	53.889	(49)	(6.499)	11.349	43	249.041	16.223	265.263

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

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

		31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVDADES DE EXPLOTACIÓN		**4.028**	**7.893**
Resultado neto consolidado		**12.351**	**2.878**
Ajustes al resultado		(5.826)	3.606
- Dotación a la amortización	6, 7	91	74
- Variación en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	(8.155)	(54)
- Participación en rtdos. Sociedades Consol. Método Participación	9	(955)	857
- Gastos financieros	16	4.567	3.462
- Ingresos financieros	16	(1.513)	(612)
- Impuesto de Sociedades	15	139	(122)
Cambios en el fondo de maniobra		(2.497)	1.409
- Administraciones Públicas, cuentas a cobrar	15	(2.327)	(161)
- Administraciones Públicas, cuentas a pagar	15	2.095	61
- Clientes y deudores varios	11	(1.170)	307
- Proveedores y acreedorees varios	14	(159)	(1.065)
- Otros activos y pasivos financieros corrientes	10	(4)	-
- Otros activos y pasivos financieros no corrientes	10	(932)	2.266
Cobros / (Pagos) impuesto de sociedades		(107)	-
- Cobros / (Pagos) impuesto de Sociedades	15	(107)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(5.594)**	**(36.976)**
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6, 7, 8	(7.573)	(36.230)
- Reformas de inversiones inmobiliarias	6, 7, 8	(17.812)	(7.609)
- Salida de caja neta en la adquisición de negocios	7	-	-
- Enajenación de inversiones inmobiliarias e inmovilizado	6, 7, 8	16.830	7.910
- Caja incorporada de sociedades dependientes adquiridas	7	327	-
- Adquisición de acciones propias	13	12	39
- Adquisición de participaciones sociedades Método Participación	9	(5.959)	(1.085)
- Enajenación de participaciones sociedades Método Participación	9	8.581	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(7.320)**	**34.141**
Instrumentos de patrimonio		(6.499)	20.000
- Ampliaciones de capital		-	20.000
- Pago de Dividendos		(6.499)	-
Instrumentos de pasivo financiero		(821)	14.141
- Suscripción deudas con entidades de crédito	14	17.247	22.894
- Devolución deudas con entidades de crédito	14	(15.055)	(7.172)
- Cobro de intereses	16	1.513	612
- Pago de intereses	16	(4.526)	(2.193)
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		**(8.886)**	**5.058**

Efectivo y activos equivalentes al comienzo del ejercicio	**28.124**	**23.066**
Efectivo y activos equivalentes al final del ejercicio	**19.237**	**28.124**

Las Notas 1 a 26 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL DEL GRUPO

Ibervalles SOCIMI, S.A., en adelante la "Sociedad Dominante" o "Ibervalles", domiciliada desde el 26 de julio de 2019 en Alcobendas (Madrid), Avenida de Bruselas 7, y con C.I.F. número A-08186611, fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Embalajes Ligno, S.A." el 25 de septiembre de 1965, cambiando dicha denominación por "Ibervalles S.A." el día 18 de noviembre de 1986.

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

La Sociedad Dominante comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMIs), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad Dominante al estar acogida a régimen SOCIMI, cambió su denominación por la actual "Ibervalles SOCIMI S.A.".

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

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

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas del Grupo 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 dominante.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la sociedad dominante 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 Dominante la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades, en adelante, el Grupo, desde la adquisición en 2020 de 74,02% de las unidades de participación de Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario (en adelante IMOTUR), que se consolida por el método de integración global.

Con fecha 31 de enero de 2022 entró a formar parte del grupo la sociedad VC Plaza de Castilla S.L.U.

En fecha 11 de septiembre de 2024 entró a formar parte del grupo la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L.

El ámbito de actuación del Grupo en el ejercicio 2024 y 2023 se centra en España y Portugal.

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

La moneda de presentación y funcional del Grupo es el "euro".

a) Régimen regulatorio

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

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

i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes

a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte del Grupo de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

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

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.

Con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de 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 2b 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 2023 fueron formuladas el 21 de marzo de 2024 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 27 de junio de 2024.

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 2024, junto con las cuentas anuales individuales de 2024, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 27 de marzo de 2025 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

b) Uso de estimaciones

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

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, 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 han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 8) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (véase nota 1).

Los administradores de la Sociedad dominante realizan 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 reconocería de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones

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

NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior": La NIIF 16 incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no especificaba cómo registrar la transacción después de esa fecha. Esta modificación explica cómo una empresa debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.
La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2024.

NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones": Las modificaciones, adoptadas simultáneamente por la Unión Europea, aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Adicionalmente, la modificación tiene como objetivo mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones ("covenants") dentro de los doce meses posteriores al ejercicio sobre el que se informa.
Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se aplica retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores".

NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")": El IASB ha modificado la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. La enmienda responde a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles.
Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

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:

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad": El IASB ha modificado la NIC 21 para 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.
Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, si bien se permite la aplicación anticipada de la misma.

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 adoptarse 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 que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos": Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus

asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio". El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un "negocio". Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte activos a su asociada o negocio conjunto.
Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

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, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses": Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.
La nueva norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien la norma está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

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

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

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

Mejoras Anuales de la Norma 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".

Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende 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:

- 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, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

d) Normas de registro y valoración

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

d.1) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material e intangible

Inversiones Inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos

de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Los expertos independientes han utilizado, principalmente, como método principal para la estimación del valor razonable el método de descuento de flujos de caja con un rango entre 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 interno 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 8 se incluye información detallada de las yields aplicadas.

Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Inmovilizado material

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

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

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

- Mobiliario → 5% - 12,5%
- Eq. proceso de información → 12,5%- 25%
- Elementos de transporte → 14% - 20%
- Otro inmovilizado → 10%

d.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario:

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador:

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

d.3) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas 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.

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.

d.4) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que

no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros a coste amortizado (Préstamos y créditos)

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

d.5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

d.6) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia 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 2024 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Sociedad dominante distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Ibervalles estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Ibervalles en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

d.7) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no Corrientes

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

d.8) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

La información financiera por segmentos del grupo se desglosa en la nota 17.

d.9) Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.
Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.
Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

d.10) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Ibervalles SOCIMI, S.A. consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

d.11) Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

d.12) 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 se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones por recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

d.13) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

d.14) 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 de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota 4.

d.15) Resultado por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

e) 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 período finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Todos los importes incluidos en los Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

f) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

1. Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Ibervalles 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 2024. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.

2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

3. Todas las cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.

5. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

   El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del balance consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".

   Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada.

6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar las sociedades del Grupo. De acuerdo con este criterio:

   a. Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

   b. La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada del ejercicio. A 31 de diciembre de 2024 Imotur, Fundo Fechado de Investimento Inmobiliario consolida junto con la sociedad VC Plaza Castilla S.L. y la sociedad IRG10 Servicios Corporativos, S.L., por el método de integración global (ver Nota 1).

Acuerdos conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que sean clasificados como negocios conjuntos (ver nota 2.b)

g) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de terminado el 31 de diciembre de 2024.

3. 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 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 13). 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. CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE

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.

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. Como se menciona en la nota e.14), Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en las cuentas anuales consolidadas están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1: 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 2024 Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Miles de Euros Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	312.882	312.882
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	4.258	-	-	4.258
Total activos	4.258	-	342.278	346.536

Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivado financiero	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

31 de diciembre de 2023				Miles de Euros
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	-	304.821	304.821
Inversiones contabilizadas por método de participación (Nota 9)	-	-	30.242	30.242
Inversiones financieras no corrientes (Nota 10)	4.936	-	-	4.936
Total activos	4.936	-	335.063	339.999

Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Derivado financiero	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

No hubo traspasos entre niveles durante los ejercicios 2024 y 2023.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	11.349	2.092
Número medio de acciones en circulación	42.040	42.028
Resultado neto por acción	0,27	0,05

Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período 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.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Aplicaciones Informáticas	127	86	-	213
Marca	9	-	-	9
	136	**86**	**-**	**222**
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(20)	(18)	-	(38)
	(20)	**(18)**	**-**	**(38)**
Total	117	68	-	184

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Aplicaciones Informáticas	14	113	-	127
Marca	9	-	-	9
	23	**113**	**-**	**136**
Amortización acumulada				
Amortización acumulada	(11)	(9)	-	(20)
	(11)	**(9)**	**-**	**(20)**
Total	12	105	-	117

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Saldo a 01.01.2024	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2024
Coste				
Mobiliario	269	275	(124)	421
Equipos informáticos	30	12	-	43
Elementos de Transporte	323	141	(13)	451
	623	**428**	**(136)**	**915**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(90)	(20)	8	(102)
Equipos informáticos	(8)	(4)	-	(12)
Elementos de Transporte	(80)	(49)	3	(127)
	(178)	**(73)**	**11**	**(241)**
Total	445	355	(126)	674

	Saldo a 01.01.2023	Altas	Bajas	Miles de Euros Saldo a 31.12.2023
Coste				
Mobiliario	155	114	-	269
Equipos informáticos	12	18	-	30
Elementos de Transporte	222	101	-	323
	389	**234**	**-**	**623**
Amortización acumulada				
Mobiliario	(70)	(20)	-	(90)
Equipos informáticos	(5)	(3)	-	(8)
Elementos de Transporte	(38)	(42)	-	(80)
	(113)	**(65)**	**-**	**(178)**
Total	276	169	-	445

a) Pérdidas por deterioro

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material en ninguno de los dos ejercicios, 2024 y 2023.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados en ninguno de los dos ejercicios, 2024 y 2023.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles de naturaleza urbana destinados a la obtención de rentas, con la excepción de unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Dueñas (Palencia).

Los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se presentan en Anexo II.

	Miles de euros Inversiones Inmobiliarias
Saldo 31/12/2022	**261.002**
Adquisiciones de Inmuebles	35.883
Bajas de inmuebles	(7.504)
Reformas (Capex)	15.387
Variación del valor razonable	54
Saldo 31/12/2023	**304.821**
Adquisiciones de Inmuebles	7.059
Bajas de inmuebles	(17.724)
Reformas (Capex)	10.572
Variación del valor razonable	8.155
Saldo 31/12/2024	**312.883**

El 9 de abril de 2024 se vendió a un tercero no relacionado el edificio Reina Constanza ubicado en Porto Pi 8, Palma de Mallorca, por un precio de 18.576 miles de euros. Adicionalmente, el grupo adquirió el 30 de septiembre de 2024 un terreno ubicado en Rivas Vaciamadrid por un importe de 7.000 miles de euros.
El capex de 2024 corresponde principalmente a las reformas de los edificios Josefa Valcárcel 24, Alcalá 506, encontrándose ambas obras culminadas en este ejercicio. Por otra parte, se han dado comienzo a las reformas de General Perón 27.

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

El Grupo financia parte 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 (apartado 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por arrendamientos	14.193	12.794
Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.647)	(2.657)
TOTAL	10.545	10.137

b) Bienes en régimen de arrendamiento operativo

A finales de ambos ejercicios 2024 y 2023, el capítulo "ingresos por arrendamientos" incluyen exclusivamente los ingresos derivados de rentas de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 16).

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

Cobros futuros mínimos	31/12/2024	31/12/2023
En un año	8.757	8.934
Entre uno y dos años	9.436	7.737
Entre dos y tres años	7.855	5.798
Entre tres y cuatro años	6.823	4.124
Entre cuatro y cinco años	5.660	2.854
Más de cinco años	29.231	2.770
TOTAL	67.762	32.217

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 2024 y 2023 corresponde con el valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña duodécima edición de enero 2022.

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

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	235.729	312.882	226.150	304.821

Los expertos independientes han utilizado 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 del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del último año del flujo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de descuento se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, la tasa de descuento y la Exit Yield.

Para el cálculo de dicho valor razonable en el Método de la Renta, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
    - Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles derivadas de los contratos de alquiler actuales, netas de los gastos de explotación a cargo del grupo.
    - El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado de acuerdo con las fechas de vencimiento contratos de alquiler actuales y sus potenciales renovaciones.

- Valor presente del Valor de salida:

  - El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección

  - El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima aplicando el Método de Mercado, mediante la obtención del valor razonable de comparables ajustado con rentabilidades de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito.

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 31 de diciembre de 2024, se han utilizado tasas de descuento comprendidas entre un 4,45% y un 9,25% (entre un 4,50% y un 9,25% a 31 de diciembre de 2023) y unas exit yield entre un 3,50% y un 8,00% (entre un 3,50% y un 8,00% a 31 de diciembre de 2023).

La variación de un +/- 0,25% en la tasa de descuento tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

31/12/2024	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(4.763)	4.887
Impacto en Resultado antes de impuestos	(4.763)	4.887

31/12/2023	Tasa de descuento	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(2.491)	2.462
Impacto en Resultado antes de impuestos	(2.491)	2.462

Por otra parte, una variación del +/- 0,25% en la rentabilidad de mercado estimadas a la fecha de finalización del periodo explícito (exit yield) tendría el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo:

31/12/2024	Exit Yield	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.805)	8.591
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.805)	8.591

31/12/2023	Exit Yield	
	0,25%	-0,25%
Impacto en activo	(7.566)	6.916
Impacto en Resultado antes de impuestos	(7.566)	6.916

El Grupo deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA o en el correspondiente organismo público de la Comunidad autónomo donde se ubique el activo (Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los inmuebles que se relacionan a continuación constituyen garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito (véase Nota 10), excepto el Edificio Duero que se ha vendido el 15 de septiembre de 2023 y el Edificio Reina Constanza (Porto Pi 8) el 9 de abril de 2024, cancelando sus correspondientes garantías hipotecarias.

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

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

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:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Actividad principal	Adquisición, venta y alquiler de viviendas
Nacionalidad	Española
	% de participación
31/12/2023	24,84%
31/12/2024	25,85%

El detalle al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Saldo 31/12/2022	**30.157**
Adiciones del ejercicio	942
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	(857)
Saldo 31/12/2023	**30.242**
Adiciones del ejercicio	1.021
Dividendos recibidos con cargo a Prima de Emisión y Reducción de Valor Nominal	(2.822)
Resultado del ejercicio atribuible al Grupo	955
Saldo 31/12/2024	**29.396**

Ejercicio 2023	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	14.391
Activos no corrientes	105.362
Pasivos corrientes	4.574
Pasivos no corrientes	28.009
Cifra de negocios	2.493
Resultado del ejercicio	2.828

Ejercicio 2024	Inversa Prime SOCIMI, S.A.
Activos corrientes	12.051
Activos no corrientes	89.716
Pasivos corrientes	4.118
Pasivos no corrientes	22.816
Cifra de negocios	2.082
Resultado del ejercicio	2.960

10. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

	ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
Activo	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	27	27
Otros activos financieros	4.258	4.598	1.746	-	-	-
Créditos a otras entidades	-	-	25	75	-	-
Inversiones financieras no corrientes	**4.258**	**4.598**	**1.770**	**75**	**27**	**27**
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	839	1.550	-	-
Total activos financieros, no corrientes	**4.258**	**4.598**	**2.609**	**1.625**	**27**	**27**

	ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		A coste	
Activo	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Clientes y deudores varios	-	-	2.000	480	-	-
Total activos financieros, corriente	-	-	2.000	480	-	-

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

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluye el 1,34% en Millenium Hospitality SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024.

"Otros activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en otro resultado global" incluía, a 31 de diciembre de 2023, una participación del 2,55% en Árima Real Estate Socimi. En 2024 un tercero presentó una OPA sobre Árima Real Estate Socimi, la cual fue aprobada por la CNMV. La sociedad dominante vendió la totalidad de las acciones que poseía de Árima Real Estate Socimi al precio de la OPA (8,61 €/acc) en noviembre 2024.

El movimiento de la inversión en acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y Millenium Hospitality Real Estate SOCIMI, S.A. es el siguiente:

Inversión en acciones Arima Real State SOCIMI SA	
Saldo 31/12/2022	5.280
Adiciones del ejercicio	143
Variación en Valor Razonable Período	(826)
Saldo 31/12/2023	4.598
Adiciones del ejercicio	791
Bajas del ejercicio	(7.303)
Variación en Valor Razonable Período	1.914
Saldo 31/12/2024	-

Inversión en acciones Millenium Hospitality SOCIMI SA	
Saldo 31/12/2023	-
Adiciones del ejercicio	4.147
Variación en Valor Razonable Período	111
Saldo 31/12/2024	4.258

"Instrumentos de patrimonio financiero, a coste", incluye la participación en las siguientes sociedades:

	31/12/2024 Residences Touristiques Isly, S.A.	31/12/2023 Residences Touristiques Isly, S.A.
% participación	100%	100%
Nacionalidad	Marroquí	Marroquí
Actividad principal	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria

	31/12/2024	31/12/2023
Valor neto de la participación en libros	27	27
Capital	28	28
Resultados ejercicios anteriores	(1.898)	(1.898)
Resultado ejercicio	(182)	(182)
Patrimonio neto	(2.052)	(2.052)

"Créditos a otras entidades" incluye los saldos al cierre de créditos a las sociedades que se relacionan a continuación:

	31/12/2024	31/12/2023
Residences Touristiques Isly, S.A.	2.017	2.017
Deterioro cto. Residences Touristiques Isly, S.A.	(2.017)	(2.017)
Promoción "El plantío" Alicante	-	61
Otros	-	14
Total créditos a otras entidades	-	75

En el ejercicio 2020 el Grupo deterioró el crédito de Residences Touristiques Isly, S.A. debido la disminución del precio de mercado de los apartamentos terminados de la promoción inmobiliaria de dicha sociedad. Al cierre del ejercicio 2023 se consideró que la totalidad del crédito no es recuperable.

Promoción "El Plantío" Alicante incluye a cierre de 2023, la cuenta a cobrar a la sociedad Royal Class Resort, S.L. por las cantidades aportadas al desarrollo de una promoción inmobiliaria que no llegó a iniciarse. Esta cuenta por cobrar fue deteriorada en su totalidad en diciembre 2024.

El importe de 1.746 miles de euros recogido en 2024, corresponde al importe pendiente de cobrar por la venta del edificio de Porto Pi 8, Mallorca, desglosado en la nota 8, cuyo importe se prevé cobrar en el año 2027 según lo estipulado en el contrato de compraventa.

a.2) Pasivos financieros

El desglose de los saldos al cierre de los pasivos financieros del Grupo es como sigue:

	PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
PASIVO	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito	-	-	49.477	65.453	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	4.685	5.617	-	-
Total pasivos financieros, no corrientes	-	-	54.162	71.070	-	-

	PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTE					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
PASIVO	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito	-	-	44.439	26.102	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	4	-	-
Proveedores y acreedores varios (Nota 13)	-	-	2.308	9.706	-	-
Total pasivos financieros, corriente	-	-	46.746	35.813	-	-

La Sociedad Dominante dispone de los siguientes contratos de financiación a largo plazo:

- Préstamo Hipotecario concedido en 2020 por importe inicial de 29.600 miles de euros con garantía hipotecaria de cuatro inmuebles de la Sociedad por importe vivo de 11.552 miles euros con vencimiento el 01/07/2035 con un tipo de interés de mercado (23.831 en 2023). En 2024 se reembolsó al banco el saldo vivo asociado al inmueble de Porto Pi 8, vendido el 9 de abril de 2024.

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

- Línea de Crédito de 3.000 miles de euros, otorgada en 2020 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2024 el saldo dispuesto de la línea era de 1.351 miles de euros (no tenía saldo dispuesto a cierre de 2023).

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

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

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

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

- Línea de Crédito de 12.000 miles de euros, otorgada en 2024 para operativa diaria con un tipo de interés de mercado. A cierre de ejercicio 2024 el saldo era de 5.264 miles de euros. Esta línea está garantizada con el valor de cotización

de 19.512.195 de acciones de Inversa Prime Socimi, S.A., propiedad de la sociedad dominante.

El préstamo hipotecario asociado a los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 está sujeto al cumplimiento de los ratios financieros, Loan to Value (LTV) y Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD), los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Ambos comenzarán a monitorizarse a partir de la fecha de entrada en explotación de ambos inmuebles.

Todos los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,0% y 1,6% anual.

La Sociedad VC Plaza Castilla dispone de un leasing inmobiliario por importe de 8.359 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, clasificada en el corto plazo debido a su vencimiento en abril 2025.

El epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" del balance consolidado recoge, fundamentalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

b.1) Activos financieros:

Activos financieros 31/12/2024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	388	167	126	50	50	58	839
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	4.258	4.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.000	-	1.746	-	-	25	3.770
TOTAL	2.388	167	1.872	50	50	4.367	8.894

Activos financieros 31/12/2023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	Años Posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Créditos empresas del grupo	-	75	-	-	-	-	75
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	27	27
Fianzas y depósitos constituidos	-	388	167	126	50	819	1.550
Inversiones Financieras							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	4.598	4.598
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	480	-	-	-	-	-	480
TOTAL	480	463	167	126	50	5.444	6.730

b.2) Pasivos financieros

Pasivos financieros 31/12/2024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	44.439	3.566	3.539	3.778	24.540	14.054	93.916
Fianzas y Depositos Recibidos							
Fianzas y Depositos Recibidos	-	204	220	220	62	3.979	4.685
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	2.308	-	-	-	-	-	2.308
TOTAL	46.746	3.770	3.759	3.998	24.602	18.033	100.909

Pasivos financieros 31/12/2023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	Años Posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	26.102	4.723	11.400	4.288	4.162	40.880	91.555
Fianzas y Depositos Recibidos							
Fianzas y Depositos Recibidos	4	1.898	204	220	62	3.233	5.622
Acreedores comerciales							
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	9.706	-	-	-	-	-	9.706
TOTAL	35.813	6.621	11.604	4.508	4.224	44.113	106.883

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los importes registrados en "Clientes y Otros Deudores" incluyen, principalmente, rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio.

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

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge los saldos de las cuentas corrientes del Grupo y de otros activos líquidos equivalentes, los cuales devengan tipos de interés de mercado.

A cierre de 2024 el saldo de tesorería en bancos y caja asciende a 19.237 miles de euros, de los que 11.833 miles de euros se encuentran colocados en pagarés que cuentan con vencimientos inferiores a 3 meses y están emitidos por entidades españolas principalmente en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

La totalidad del saldo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se corresponde con saldos en cuentas corrientes del Grupo. Al 31 de diciembre de 2024 la sociedad mantenía un saldo indisponible de 593 miles de euros, correspondientes a la cuenta de reserva del servicio de la deuda asociada a la financiación de los inmuebles de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506. Dicho importe será disponible cuando dichos inmuebles generen ingresos por alquiler, tras sus respectivas reformas.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado.

13. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital social y prima de emisión:

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

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

b) Acciones Propias:

A cierre del ejercicio 2024, Ibervalles tiene acciones propias por importe de 49 miles de euros equivalentes a 9.509 acciones nominativas valoradas a 5,19 euros/acción.

A cierre del ejercicio 2023, Ibervalles tenía acciones propias por importe de 61 miles de euros equivalentes a 11.363 acciones nominativas valoradas a 5,39 euros/acción.

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros/1000	Valor Acciones
Saldo 1 de enero de 2023	**18.059**	**100**	**5,54**
Adquisiciones	-	-	-
Ventas	(6.696)	(39)	5,79
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**11.363**	**61**	**5,39**
Adquisiciones	1.730	11	6,18
Ventas	(3.584)	(23)	6,29
Saldo a 31 de diciembre de 2024	**9.509**	**49**	**5,19**

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores no distribuidos

El detalle de las reservas del Grupo es como sigue:

Reservas	31/12/2024	31/12/2023
Reserva Legal	1.578	1.578
Reservas en sociedades consolidadas	15.903	14.525
Otras reservas de la Sociedad Dominante	29.909	23.840
Total reservas	**47.390**	**39.943**

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

Reservas en sociedades consolidadas	31/12/2024	31/12/2023
Imotur, Fundo Fechado de Investimento Imobiliario fechado)	9.461	7.225
VC Plaza Castilla, SL	-	-
Inversa Prime SOCIMI, S.A.	6.442	7.300
Total reservas en sociedades consolidadas	**15.903**	**14.525**

d) Distribución de resultado

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

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Base de reparto:	**9.319**	**(225)**
Pérdidas y ganancias	9.319	(225)
Aplicación:		
Reserva Legal	932	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores/Reservas	756	(225)
Dividendos / A cuenta	7.631	-
Total aplicación de resultados	**9.319**	**(225)**

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

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

e) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) por acción del Grupo al cierre del ejercicio se detalla a continuación:

NAV / Acción	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	249.041	242.334
Ajustes	-	-
NAV	249.041	242.334
Nº de acciones en circulación	42.039.897	42.028.112
NAV/Acción	5,92	5,77

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amorti	31/12/2024	31/12/2023
Pasivo no corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	49.477	65.453
Fianzas y depósitos recibidos	4.685	5.617
	54.162	**71.070**

Pasivos financieros a coste amorti	31/12/2024	31/12/2023
Pasivo corriente a coste amortizado		
Deudas con entidades de crédito	44.439	26.102
Fianzas y depósitos recibidos	-	4
Proveedores y acreedores varios	2.308	9.706
	46.746	**35.813**

El epígrafe de "Proveedores y acreedores varios" incluye, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	38	40
Ratio de operaciones pagadas	30	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	65	69

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	43.900	51.521
Total pagos pendientes	2.656	8.402

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

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

Número (unidades)	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.651
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83%

Volumen (miles de euros)	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	34.079
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Administraciones públicas (AAPP)

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
31/12/2024	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	3.169	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	2.399
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	6.218	-
	353	**3.169**	**6.218**	**2.399**

	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
31/12/2023	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
AAPP, cuentas a cobrar	-	842	-	-
AAPP, cuentas a pagar	-	-	-	304
Activos por impuestos diferidos	353	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	7.168	-
	353	**842**	**7.168**	**304**

"AAPP, cuentas a cobrar" corresponde, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

"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.

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

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

El 22 febrero 2024, el Tribunal Superior de Justicia ha estimado parcialmente el recurso de Ibervalles sobre la sentencia desfavorable del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid (TEARM), acerca de la validez de la inscripción registral de la fusión

por absorción de Ibersuán, S.L., a los efectos de la incorporación de sus bases imponibles negativas pendientes de compensación en el impuesto de sociedades de Ibervalles.

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

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

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 25 de septiembre de 2020, con efectos 1 de enero de 2020. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El fondo portugués IMOTUR, está regulado por el "Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)", conforme al "Decreto Lei" 7/2015 de 13 de enero. De acuerdo con dicho régimen, el fondo tributa en el Impuesto de Sociedades portugués a un tipo del 21%, estando exentas las rentas netas derivadas de los alquileres de los inmuebles propiedad del fondo, así como las plusvalías generadas por la enajenación de activos adquiridos con posterioridad al 1 de Julio de 2015, fecha de entrada en vigor del mencionado "Decreto Ley".

Para la enajenación de activo adquiridos con anterioridad al 1 de Julio de 2015, la norma portuguesa aplica un régimen transitorio mediante el cual la parte de la plusvalía generada entre la fecha de adquisición y la fecha de entrada en vigor del "Decreto Lei" tributa al régimen vigente hasta aquella fecha (a un tipo impositivo del 12,5%), estando exenta la plusvalía generada con posterioridad. La plusvalía generada se imputará a cada uno de los dos periodos siguiendo un criterio lineal. El Grupo registra los impuestos

diferidos originados por la valoración a valor razonable de los activos de Imotur en el proceso de consolidación considerando los criterios del "Decreto LEI".

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Un detalle del gasto por Impuesto de Sociedades del Grupo es como sigue:

	31/12/2024	31/12/2023
Gasto por impuesto de sociedades agregado	(1.089)	-
Ajustes de consolidación:		
Impuesto diferido por valoración de activos a su valor razonable (NIC 40)	950	122
Participación en resultados de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	-
Gasto por impuesto de sociedades consolidado	**(139)**	**122**

Miles de Euros A 31 de diciembre de 2024	
IS Ibervalles del ejercicio 2024	216
IS Ibervalles Gravamen especial 2024	346
Total Impuesto de Sociedades 2024	**561**
IS Diferido Ibervalles 2024	(953)
IS Diferido AH50 2024	4
Total Gasto por Impuesto 2024	**(388)**
IS Ibervalles Inspección 2007	420
IS Ibervalles Ejercicios Anteriores	107
Total Gasto IS Ejercicios Anteriores	**527**
Total Gasto Impuesto Sociedades	**139**

A 31 de diciembre de 2024	Soc. Dominante			Soc. Consolidadas			
	Base Imponible General	Base Imponible Gravamen Especial	Base Imponible SOCIMI	AH 50	VC PLAZA CASTILLA (B.I. SOCIMI)	IRG10	TOTAL
Resultado Consolidado antes de Impuestos	6.689	2.304	(2.177)	3.824	2.015	(164)	12.490
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-		2.038	-	(193)	-	1.845
Total ingresos y gastos consolidados	6.689	2.304	(139)	3.824	1.821	(164)	14.335
Diferencias permanentes (proceso consolidacion)	-	-	7.405	-	(3.919)	-	3.486
Diferencias permanentes		-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (proceso consolidación)		-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	(3.813)	-	(2.038)	29	193	-	(5.629)
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	(2.013)	-	-	-	-	-	(2.013)
Base Imponible	863	2.304	5.228	3.853	(1.904)	(164)	10.179
Rentas netas exentas	-	-	-	(3.853)	-	-	(3.853)
Base Imponible ajustada	863	2.304	5.228	-	(1.904)	(164)	6.326
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	21,0%	0,0%	0,0%	
Impuesto de sociedades corriente	216	346	-	-	-	-	561
Diferencias temporarias (*)	(3.813)	-	(2.038)	29	193	-	(5.629)
Tipo de gravamen	25,0%	15,0%	0,0%	12,5%	0,0%	25,0%	
Impuesto de sociedades diferido	(953)	-	-	4	-	-	(950)
Impuesto de sociedades	(738)	346	-	4	-	-	(388)

A 31 de diciembre de 2023	Soc. Dominante		Soc. Consolidadas		TOTAL
	Base Imponible General	Base Imponible SOCIMI	AH 50	VC PLAZA CASTILLA (B.I. SOCIMI)	
Resultado Consolidado antes de impuestos	-	(5.626)	3.013	5.369	2.756
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(824)	-	692	**(132)**
Total ingresos y gastos consolidados	-	(6.449)	3.013	6.062	2.625
Diferencias permanentes (proceso consolidacion)	-	5.400	(1.900)	(3.919)	**(419)**
Diferencias permanentes	-	12	-	-	**12**
Diferencias temporarias (proceso consolidación)	1.432	464	-	-	**1.896**
Diferencias temporarias	436	824	102	(692)	**670**
Aplicación de b. imponibles negativas de ej. Ant.	(1.432)		-	-	**(1.432)**
Base Imponible	436	250	1.215	1.450	3.976
Rentas netas exentas	-	-	(1.215)	-	**(1.215)**
Base Imponible ajustada	436		-	1.450	4.761
Tipo de gravamen	**25,0%**	**0,0%**	**21,0%**	**0,0%**	
Impuesto de sociedades corriente	**109**	-	-	-	**109**
Diferencias temporarias (*)	-	-	102	-	**102**
Tipo de gravamen	**25,0%**	**0,0%**	**12,5%**	**25,0%**	
Impuesto de sociedades diferido	-	-	**13**	-	**13**
Impuesto de sociedades	**109**	-	**13**	-	**122**

(*) Plusvalías generadas en proceso de consolidación:
- Sociedad dominante --> con anterioridad a periodo Socimi
- Sociedades consolidadas (IMOTUR) --> con anterioridad a 01.07.2015

En relación con las "Diferencias permanentes (proceso de consolidación)", se recogen principalmente la parte de los resultados de las sociedades integradas por el método de la participación, así como la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que no serían objeto de tributación por haberse generado en periodos de acogimiento al régimen SOCIMI en el caso de la Sociedad dominante y VC Plaza de Castilla, SLU o al "Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)", en el caso de Imotur.

"Diferencias Permanentes" y "Diferencias Temporarias" incluye, principalmente, gastos cuya deducibilidad no está permitida por las legislaciones fiscales donde operan las

sociedades del Grupo (anticipadas o diferidas en el caso de las temporarias, y no recuperables en el caso de las permanentes).

En relación con las "Diferencias temporarias (proceso de consolidación)", estas surgen por la parte de la variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (IAS 40) que sería objeto de tributación en el futuro al haber sido generadas fuera de los periodos de aplicación de los regímenes Socimi, en el caso de la Sociedad dominante, o el "Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC)" en el caso de Imotur.

"Activos por impuestos diferidos" incluye en los tres periodos contemplados en estas Cuentas Anuales Consolidadas deducciones fiscales de la sociedad dominante pendientes de aplicación, principalmente.
El desglose de los "Pasivos por impuestos diferidos" y su movimiento a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Dif. de Amortización	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo inicial	1.378	291	856	(46)	1.036	3.515
Altas	-	-	-	-	-	-
Bajas	(953)	-	-	-	-	(953)
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad Dominante	425	291	856	(46)	1.036	2.562
Sociedades consolidadas						
Saldo inicial	311	-	-	46	3.296	3.653
Altas	4	-	-	-	-	4
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	315	-	-	46	3.296	3.657
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	739	291	856	-	4.332	6.218

Al 31 de diciembre de 2023	Con impacto en Cuenta de Resultados			Con impacto en PN		TOTAL
	Reval. inmuebles Soc. Dom. (NIC 40)	Part. Rtdos. Soc. Método Participac.	Dif. de Amortización	Variac. VR Inversiones Financieras	Asign. a inm. precio de comb. de negocios	
Sociedad dominante						
Saldo inicial	1.487	291	856	(46)	1.036	3.624
Altas	(109)	-	-	-	-	(109)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedad Dominante	1.378	291	856	(46)	1.036	3.515
Sociedades consolidadas						
Saldo inicial	324	-	-	46	3.296	3.666
Altas	(13)	-	-	-	-	(13)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-
Saldo final Sociedades Consolidadas	311	-	-	46	3.296	3.653
PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.689	291	856	-	4.332	7.168

Adicionalmente la Sociedad dominante cuenta con histórico de bases imponibles negativas según detalle adjunto:

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

En 2024 se pagaron 107 miles de euros de IS correspondientes a beneficios de 2023.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación, se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

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

Véase apartado siguiente

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

La Sociedad dominante ha aplicado el régimen fiscal SOCIMI en 2020. Las reservas son las siguientes:

	31.12.23	Altas	31.12.24
Anteriores a aplicación régimen SOCIMI	9.934	-	9.934
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo general	4.201	2.876	7.077
Dotación reserva legal contra prima de emisión	-	6.840	6.840
Compensación pérdidas años anteriores contra prima de emisión	-	9.816	9.816
Reparto de dividendos (a cuenta)	-	(6.499)	(6.499)
Posteriores a aplicación régimen socimi a tipo reducido	(23.916)	8.097	(15.819)
TOTAL RESERVAS	**(9.781)**	**21.130**	**11.349**

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

La Sociedad dominante no ha generado resultado neto positivo en ninguno de los ejercicios en los que le ha resultado aplicable el régimen SOCIMI.

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 19 por ciento o al tipo general.

Las Sociedad dominante, única sociedad del Grupo acogida al régimen Socimi, no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

4. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

En diciembre 2024, la sociedad dominante distribuyó dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2024 por un total de 6.498 miles de euros.

5. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Local Comercial	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Terreno	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Vivienda	04/2004
9	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10	Alcalá 506	Calle Alcalá 506. Madrid	Oficinas	05/2022
11	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24. Madrid	Oficinas	05/2022
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18. Madrid	Oficinas	12/2022
13	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Oficinas	11/2023

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio

6. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase Anexo 1

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior junto con la participación en capital de las SOCIMIS, Inversa Prime Socimi S.A. y Árima Real Estate Socimi S.A.

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

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En 2024 la sociedad dominante dispuso de 9.816 miles de euros de la prima de emisión, para compensación de pérdidas de años anteriores.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos por arrendamientos

La distribución geográfica de las rentas por arrendamientos del Grupo es como sigue:

	31/12/2024	%	31/12/2023	%
España	11.734	82,68%	10.300	80,51%
Portugal	2.459	17,32%	2.494	19,49%
TOTAL	14.193	100,00%	12.794	100,00%

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 8.

Ingresos por prestación de servicios

Este capítulo incluye, principalmente, ingresos derivados de la asistencia a los Consejos de Administración en las sociedades en las que la Sociedad Dominante es administradora, así como por prestación de servicios corporativos a otras sociedades del grupo no consolidadas por integración global.

b) Gastos de Personal

A continuación, se desglosan los gastos de personal del Grupo:

	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y salarios	2.201	1.586
Indemnizaciones	38	-
Seguridad social	282	188
TOTAL	2.521	1.774

A partir del 1 de agosto de 2023 la mayor parte del equipo de IRG10 Servicios Corporativos, S.L. fue traspasado a Ibervalles, donde tienen dedicación exclusiva a ésta y a las demás sociedades que componen el grupo.

El número medio de empleados es como sigue:

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

El número final de empleados y su distribución por sexos es como sigue:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Hombres	Mujeres	TOTAL	Hombres	Mujeres	TOTAL
Directivos	4	1	5	4	1	5
Titulados superiores	4	6	10	3	6	9
Administrativos y otros	2	3	5	2	2	4
TOTAL	10	10	20	9	9	18

El Grupo no tiene empleados con un grado de discapacidad superior al 33%.

c) Servicios exteriores

A continuación, se desglosan los gastos de servicios exteriores:

	31/12/2024	31/12/2023
Arrendamientos	145	204
Mantenimiento	652	702
Gastos de comunidad	191	241
Servicios profesionales independientes	1.994	1.498
Primas de seguros	174	145
Suministros	433	205
Publicidad	218	161
Servicios diversos	448	444
TOTAL	4.255	3.600

d) Resultado Financiero

Los gastos financieros del Grupo se desglosan como sigue:

RESULTADO FINANCIERO	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos financieros	1.513	612
Gastos financieros	(4.567)	(3.462)
	(3.054)	(2.850)

Ingresos Financieros	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos Sociedades Consolidadas por el método de participación	670	51
Intereses inversiones financieras temporales	707	560
Intereses sobre préstamos		-
Otros ingresos financieros	135	-
TOTAL	1.513	612

Gastos Financieros	31/12/2024	31/12/2023
De préstamos hipotecarios y otras financiaciones	(4.187)	(2.943)
De avales emitidos	(3)	(5)
Otros gastos financieros	(377)	(514)
TOTAL	(4.567)	(3.462)

La totalidad de los gastos financieros, corresponden a intereses de préstamos y líneas de crédito con entidades financieras.

Otros gastos financieros están compuestos por 106 miles de euros de intereses de mora y 267 miles de euros de gastos periodificados de apertura de préstamos.

17. 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 Grupo centra su actividad en los segmentos de explotación indicados en el siguiente cuadro y que se encuentran ubicados en territorio peninsular (Madrid, Valladolid, Lisboa y Palma de Mallorca). El plan estratégico del Grupo plantea la adquisición de negocios o inmuebles con características y mercados similares a los actuales.

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activo No Corriente	253.228	46.086	13.249	37.820	350.383
Inmovilizado Intangible	-	-	-	184	184
Inmovilizado material	-	-	-	674	674
Mobiliario	-	-	-	319	319
Equipos informáticos	-	-	-	31	31
Elementos de transporte	-	-	-	324	324
Inversiones inmobiliarias	252.389	46.086	13.249	1.158	312.882
Inversiones contab. por el método de la particip.	-	-	-	29.396	29.396
Inversiones financieras no corrientes	-	-	-	6.055	6.055
Fianzas y depositos constituidos	839	-	-	-	839
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	353	353
Activo corriente	1.086	914	-	22.406	24.406
Administraciones Públicas	-	-	-	3.169	3.169
Clientes y deudores varios	1.086	914	-	-	2.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	19.237	19.237
TOTAL ACTIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio Neto	157.339	38.123	13.249	51.514	260.225
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	157.339	38.123	13.249	35.291	244.002
Capital social Y Reservas	144.028	38.829	12.710	37.087	232.654
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	13.311	(706)	539	(1.795)	11.349
Participaciones no dominantes	-	-	-	16.222	16.222
Pasivo no corriente	53.644	518	-	6.218	60.380
Deudas con entidades de crédito	49.477	-	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	4.167	518	-	-	4.685
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	6.218	6.218
Pasivo corriente	43.331	8.359	-	2.494	54.184
Deudas con entidades de crédito	41.118	8.359	-	-	49.477
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores varios	2.213	-	-	95	2.308
Administraciones Públicas	-	-	-	2.399	2.399
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	254.314	47.000	13.249	60.226	374.789

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	**11.308**	**2.857**	**-**	**432**	**14.597**
Ingresos por arrendamientos	11.294	2.857	-	41	14.193
Ingresos por prestación de servicios	14	-	-	391	404
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil	**10.776**	**(3.209)**	**539**	**49**	**8.155**
Gastos de explotación	**(3.396)**	**(163)**	**-**	**(4.605)**	**(8.163)**
Gastos de Personal	-	-	-	(2.521)	(2.521)
Servicios exteriores	(2.619)	(113)	-	(1.524)	(4.255)
Tributos	(866)	(50)	-	(81)	(997)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	88	-	-	(387)	(299)
Dotación amortización	-	-	-	(91)	(91)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.687	(514)	539	(4.124)	14.589
PARTIC. EN RTDOS.EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	-	-	-	955	955
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(4.374)	(192)	-	1.513	(3.054)
Ingresos financieros	-	-	-	1.513	1.513
Gastos financieros	(4.374)	(192)	-	-	(4.567)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	14.313	(707)	539	(1.656)	12.490
Impuesto de Sociedades	-	-	-	(139)	(139)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	14.313	(707)	539	(1.795)	12.351
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	**13.311**	**(706)**	**539**	**(1.795)**	**11.349**
Resultado atribuido a socios externos	**1.002**	**-**	**-**	**-**	**1.002**

BALANCE DE SITUACIÓN POR SEGMENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023					
ACTIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Activo No Corriente	250.657	49.180	5.464	36.926	342.227
Inmovilizado intangible	**-**	**-**	**-**	**117**	**117**
Inmovilizado material	**-**	**-**	**-**	**445**	**445**
Mobiliario	-	-	-	180	180
Equipos informáticos	-	-	-	23	23
Elementos de transporte	-	-	-	242	242
Inversiones inmobiliarias	**249.107**	**49.180**	**5.464**	**1.070**	**304.821**
Inversiones contab. por el método de la particip.	**-**	**-**	**-**	**30.242**	**30.242**
Inversiones financieras no corrientes	**-**	**-**	**-**	**4.699**	**4.699**
Fianzas y depósitos constituidos	**1.550**	**-**	**-**	**-**	**1.550**
Activos por impuestos diferidos	**-**	**-**	**-**	**353**	**353**
Activo corriente	-	-	-	29.446	29.446
Administraciones Públicas	-	-	-	842	842
Clientes y deudores varios	-	-	-	480	480
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	28.124	28.124
TOTAL ACTIVO	250.657	49.180	5.464	66.372	371.673

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Patrimonio Neto	246.608	47.612	5.464	(42.129)	257.555
Patrimonio neto atribuible a la Soc. Dominante	**246.608**	**47.612**	**5.464**	**(57.349)**	**242.335**
Capital social Y Reservas	245.501	42.243	4.640	(52.142)	240.242
Rdo. del ejercicio atribuib. a la Sociedad Dominante	1.107	5.369	824	(5.207)	2.093
Partici paciones no dominantes	**-**	**-**	**-**	**15.220**	**15.220**
Pasivo no corriente	4.049	1.568	-	93.455	99.072
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	86.287	86.287
Fianzas y depósitos recibidos	4.049	1.568	-	-	5.617
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	7.168	7.168
Pasivo corriente	-	-	-	15.046	15.046
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	5.031	5.031
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	4	4
Proveedores y acreedores varios	-	-	-	9.706	9.706
Administraciones Públicas	-	-	-	304	304
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	250.657	49.180	5.464	66.372	371.673

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTO PARA EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023					
	OFICINAS	HOTELES	LIVING	CORPORATE	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	**10.555**	**2.253**	**-**	**259**	**13.067**
Ingresos por arrendamientos	10.523	2.231	-	40	12.794
Ingresos por prestación de servicios	32	22	-	219	273
Var. del valor razonable de las inversiones inmobil	**(4.314)**	**3.510**	**824**	**34**	**54**
Gastos de explotación	**(4.739)**	**(122)**	**-**	**(1.794)**	**(6.654)**
Gastos de Personal	(1.774)	-	-	-	(1.774)
Servicios exteriores	(1.797)	(107)	-	(1.696)	(3.600)
Tributos	(705)	(1)	-	(24)	(729)
Resultados por enajenación de activos y excepcionales	(464)	(14)	-	-	(478)
Dotación amortización	0	-	-	(74)	(74)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.502	5.641	824	(1.500)	6.467
PARTIC. EN RTDOS.EN SOC. CONS. MÉTODO DE LA PARTICIPACION	-	-	-	(857)	(857)
RESULTADO POR ENAJ. DE PARTICIP. CONSOLID.	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	269	(272)	-	(2.850)	(2.853)
Ingresos financieros	(3)	-	-	612	609
Gastos financieros	272	(272)	-	(3.462)	(3.462)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.771	5.369	824	(5.207)	2.757
Impuesto de Sociedades	122	-	-	-	122
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	1.893	5.369	824	(5.207)	2.879
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	1.107	5.369	824	(5.207)	2.093
Resultado atribuido a socios externos	786	-	-	-	786

18. 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.

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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 los ejercicios 2024 y 2023 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante que han ejercido como tal, han percibido remuneraciones por asistencia a los Consejos de Administración y Comisiones de Auditoría y Retribuciones por importe 311 miles de euros y 230 miles de euros respectivamente. Adicionalmente el cargo de Presidente Ejecutivo y Consejeros Ejecutivos se encuentran remunerados en el ejercicio 2024 y 2023 por un importe total de 200 miles de euros.

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2024 y del 31 de diciembre de 2023 no tienen concedidos anticipos o créditos.

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

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

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

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas realizadas por la Sociedad dominante durante los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en condiciones de mercado. El detalle de las operaciones con partes vinculadas de dichos ejercicios es el siguiente:

Ingresos y Gastos	31/12/2024		31/12/2023	
Partes Vinculadas	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Inversa Prime SOCIMI S.A	153	-	83	-
Norforest, S.L.	42	3	32	-
Corporación Oudaloi SL	0	97	3	63
Dehesa Cándalo SL	5	-	-	37
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	16	98	1	-
Finca La Rinconada S.L.	2	21	0	26
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	1	7	3	14
Simancas 120 CB	-	-	1	-
Bosques y Corretaje	1	-	-	-
Total	220	226	123	140

Los saldos de las operaciones con partes vinculadas son los siguientes:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos de Activo con Partes Vinculadas	18	24
Créditos a largo plazo	-	-
Residences Touristiques Isly, S.A.	-	-
Créditos a corto plazo	-	17
Intereses créditos Fundo Imobiliario IMOTUR	-	17
Clientes y Deudores	18	7
Inversa Prime SOCIMI S.A	13	-
Corporación Oudaloi SL	-	1
Atramir69 SL	-	1
Dehesa Cándalo SL	5	-
Simancas 120 C.B	-	5
Saldos de Pasivo con Partes Vinculadas	12	16
Proveedores y Acreedores	12	16
Finca La Rinconada SL	2	11
Finca La Rinconada Viñedos y Bodegas, S.L.	3	5
Equipamiento e Instalaciones industriales, S.L.	7	-

21. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad Dominante se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo 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.

Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera en el ámbito internacional, a excepción de Portugal 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), periodos 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.

b) 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.

c) 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 una línea con un límite de 3.000 miles de euros para financiar sus necesidades de capital circulante, así como una línea de crédito puente 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 de los riesgos asociados a sus variaciones.

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 es negativo en 24.740 miles de euros (31 de diciembre de 2023 negativo en 6.671 miles de euros), principalmente debido a la disposición de 5.263 miles de euros de la Cuenta Crédito de Renta 4 utilizados para pago de dividendo a cuenta, 4.200 miles de euros de la Cuenta Puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente para la adquisición del Terreno de Rivas Vaciamadrid y a la disposición de 21.071 miles de euros de la Cuenta Crédito Puente de Caixa Bank, utilizada transitoriamente para la adquisición del edificio General Perón 27, en 2023, así como también deuda pendiente del leasing de VC Plaza Castilla por 8.359 miles de euros.

En cuanto al leasing de VC Plaza Castilla que vence en abril de 2025, se están haciendo las gestiones para sustituirlo con un préstamo a largo plazo y cancelar este leasing a su vencimiento.
Por otro lado, el grupo está negociando un préstamo a largo plazo para cancelar el dispuesto de la cuenta puente crédito de Caixa Bank y financiar la obra de General Perón 27.
En todo caso, el Grupo cuenta con el apoyo de sus accionistas de cara a hacer frente a sus obligaciones futuras.

d) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. Este conflicto aún continúa en desarrollo al cierre de estas cuentas anuales consolidadas.

A finales de 2023 comenzó un conflicto armado entre Israel y Palestina, cuyas consecuencias aun no se pueden determinar con exactitud.

Tras una evaluación de la situación, el grupo considera que ninguno de dichos conflictos tendrá un impacto directo ni significativo sobre estas cuentas anuales consolidadas.

Gestión del riesgo de capital

El principal objetivo de la gestión de capital del Grupo es la remuneración adecuada de sus accionistas, manteniendo la estabilidad financiera a corto y largo plazo, y una adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto) al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	31.12.2024	31.12.2023
Deuda Financiera	93.916	91.555
Patrimonio Neto atribuible a la Sociedad Dominante	249.041	242.334
Apalancamiento	37,7%	37,8%

Al 31 de diciembre de 2024 el apalancamiento ha ascendido a un 37,7% (37,8% a 31 de diciembre de 2023) por la adquisición de dos inmuebles mediante financiación hipotecaria.

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

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

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

   Véase apartado siguiente

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

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

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

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

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

4. Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere el apartado 3 anterior.

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

5. Fecha de adquisición de los inmuebles del Grupo, destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

	Inmueble	Localización	Tipo de inmueble	Fecha de adquisición
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2, Valladolid	Oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Oficinas	01/1994
3	Edificio Duero	Calle Basauri 6 – Madrid	Oficinas	10/2001
4	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Oficinas	12/2018
5	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Oficinas	01/2008
6	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Oficinas	06/1996 (*)
7	Terreno Valdelacasa	Avenida del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Living	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Oficinas	04/2004
9	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Oficinas	09/2021
10	Alcalá 506	Calle Alcalá 506. Madrid	Oficinas	05/2022
11	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24. Madrid	Oficinas	05/2022
12	Edificio Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18. Madrid	Oficinas	12/2022
13	Edificio General Perón 27	Calle General Perón 27, Madrid	Hoteles	11/2023
14	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Living	09/2024
15	Hotel Castellana 220	Paseo de la Castellana 220	Hoteles	01/2022

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio

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

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

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

En septiembre de 2024 fue adquirido un terreno en Rivas Vaciamadrid.

6. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

   La fecha de adquisición de las participaciones en capital a las que se refiere el apartado 1b del artículo 2, se desglosan en el Anexo 1 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

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

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

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

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

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

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	2024	2023
Servicio de auditoria de cuentas	40	39
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
Servicios fiscales	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	9	9
Otros servicios prestados por el auditor	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
TOTAL	49	48

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas fueron 36 miles de euros

y por otros servicios de verificación ascendieron a 9 miles de euros (35 miles de euros y 9 miles de euros en 2023).
También se incluyen servicios de auditoria pagados por Imotur por importe de 4 miles de euros en 2024 (4 miles de euros en 2023), por parte de Crowe & Associados, Sroc, Lda.

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

24. 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 del Grupo 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.

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias ni compromisos aplicables al Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

26. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

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

Fechas de adquisición participación Arima Real Estate SOCIMI, S.A.							
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Ejercicio 2023	Nº de títulos	Ejercicio 2024	Nº de títulos
01/04/2020	3.000	25/02/2022	1.753	06/01/2023	9.403	29/01/2024	4.949
01/04/2020	263	02/03/2022	668	09/01/2023	597	31/01/2024	4.381
01/04/2020	2.000	04/03/2022	37	13/01/2023	35	02/02/2024	308
01/04/2020	2.000	18/08/2022	10.000	16/01/2023	25	05/02/2024	100
02/04/2020	286	12/09/2022	3	25/01/2023	9.940	08/02/2024	262
02/04/2020	2.000	15/09/2022	10			16/02/2024	3.817
02/04/2020	4.000	19/09/2022	9.987			16/02/2024	16.131
02/04/2020	1.500	27/12/2022	9.545			28/02/2024	2
03/04/2020	11.812	28/12/2022	10.455			28/02/2024	5.000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	1000
03/04/2020	2.000					28/02/2024	5411
03/04/2020	14.782					29/02/2024	13543
03/04/2020	19					01/03/2024	44
06/04/2020	155					13/03/2024	5000
06/04/2020	3.000					13/03/2024	1721
06/04/2020	3.000					14/03/2024	4579
09/04/2020	8.000					14/03/2024	1200
09/04/2020	2.000					14/03/2024	1009
14/05/2020	80.000					14/03/2024	2500
20/05/2020	1.826					15/03/2024	800
21/05/2020	574					18/03/2024	8142
23/06/2020	561					19/03/2024	49
25/06/2020	7.840					20/03/2024	4798
25/06/2020	1.400					22/03/2024	5202
26/06/2020	1.332					25/03/2024	10000
30/06/2020	50.000					19/04/2024	6009
30/06/2020	80					26/04/2024	5813
07/07/2020	770					26/04/2024	10000
07/07/2020	1.800					29/04/2024	102
07/07/2020	105					30/04/2024	775
08/07/2020	46					02/05/2024	3310
13/07/2020	10.000					14/05/2024	6
14/07/2020	8.541						
16/07/2020	6.000						
20/07/2020	144						
20/07/2020	5.000						
21/07/2020	8.000						
21/07/2020	1.612						
22/07/2020	3.772						
22/07/2020	10.000						
23/07/2020	138						
27/07/2020	3.000						
31/07/2020	21						

Fechas de adquisición participación Árima Real Estate SOCIMI, S.A.							
Hasta 31 de Diciembre 2021	Nº de títulos	Ejercicio 2022	Nº de títulos	Ejercicio 2023	Nº de títulos	Ejercicio 2024	Nº de títulos
04/08/2020	5						
06/08/2020	2.995						
06/08/2020	3.000						
06/08/2020	5.000						
07/08/2020	2.852						
07/08/2020	17.976						
10/08/2020	786						
07/09/2020	1.900						
11/09/2020	19						
14/09/2020	81						
16/09/2020	200						
16/09/2020	1.000						
24/09/2020	183.317						
29/09/2020	82						
29/09/2020	55.741						
30/09/2020	183						
01/10/2020	434						
01/10/2020	13.300						
02/10/2020	316						
02/10/2020	3.193						
05/10/2020	5.124						
05/10/2020	1.003						
07/10/2020	4.854						
09/10/2020	44						
12/10/2020	789						
13/10/2020	12						
14/10/2020	39.813						
27/10/2020	9.537						
28/10/2020	532						
28/10/2020	3.000						
28/10/2020	3.000						
29/10/2020	2.468						
29/10/2020	3.000						
02/11/2020	948						
11/11/2020	2.000						
11/11/2020	2.000						
11/11/2020	1.052						
09/12/2020	1.408						
09/12/2020	814						
09/12/2020	3.500						
10/12/2020	4.278						
11/12/2020	61						
04/01/2021	2.969						
06/01/2021	4.900						
07/01/2021	6.707						
08/01/2021	923						
11/01/2021	87						

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

Anexo 2
Datos de los inmuebles propiedad del Grupo

A 31 de diciembre de 2024:

Inmueble		Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
ESPAÑA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
6	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Terremo	09/2019
7	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
8	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
9	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
10	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
11	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
12	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
13	Terreno Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid, Madrid	Urbana	Terremo	09/2024
PORTUGAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

A 31 de diciembre de 2023:

Inmueble		Localización	Naturaleza	Uso	Fecha de adquisición
ESPAÑA					
1	Locales Francisco Suarez	Calle Francisco Suarez 2,Valladolid	Urbana	Alquiler oficinas	01/1994 (*)
2	Local Independencia	Calle Independencia 5-7, Valladolid	Urbana	Alquiler l. comercial	01/1994
3	Edificio AB7	Avda. Bruselas 7, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	12/2018
4	Edificio Fuencarral	Ctra. Fuencarral 98, Alcobendas, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	01/2008
5	Edificio Reina Constanza	Calle Porto Pi 8, Palma de Mallorca	Urbana	Alquiler oficinas	06/1996 (*)
6	Edificio VB22	Calle Valentín Beato 22, Madrid	Urbana	Alquiler oficinas	07/2021
7	Terreno Valdelacasa	Av. del Monte Valdelatas 48, Alcobendas, Madrid	Urbana	Pte. promoción	09/2019
8	Piso Padre Damián	Calle Padre Damián 41, Madrid	Urbana	Alquiler vivienda	04/2004
9	Alcala 506	Calle Alcalá 506	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
10	Josefa Valcarcel 24	Calle Josefa Valcarcel 24	Urbana	Alquiler oficinas	05/2022
11	Ulises 16-18	Calle Ulises 16-18	Urbana	Alquiler oficinas	12/2022
12	General Perón 27	Calle General Perón 27	Urbana	Alquiler oficinas	11/2023
13	Hotel Via Castellana	Pº de la Castellana 218-220	Urbana	Hoteles	02/2022
PORTUGAL					
14	Edificio AH50	Calle Alexandre Herculano 50, Lisboa	Urbana	Alquiler oficinas	11/2006

(*) Se indica fecha de compra inicial. Han existido adquisiciones posteriores de locales anexos/oficinas del edificio.

IBERVALLES SOCIMI, S.A. INDIVIDUAL

ACTIVO	A 31 de Diciembre de 2024	A 31 de Diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	**184**	**117**
Inmovilizado material	**674**	**445**
Inversiones inmobiliarias	**162.433**	**164.173**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**99.779**	**85.269**
Instrumentos de patrimonio	96.500	85.269
Créditos a empresas	3.279	-
Deudores varios	**23**	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**6.843**	**6.209**
Activos por impuesto diferido	**353**	**353**
	270.290	**256.565**
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**2.705**	**1.448**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.293	617
Deudores varios	140	97
Otros créditos con las Administraciones Públicas	271	735
Inversiones en empresas del grupo y asoc. a corto plazo	**-**	**1.024**
Créditos a empresas	-	1.024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**13.445**	**24.700**
Tesorería	13.445	24.700
	16.150	**27.172**
TOTAL	**286.440**	**283.737**

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A. INDIVIDUAL CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	**8.877**	**8.319**
Ingresos por arrendamientos	8.486	8.069
Ingresos por prestación de servicios	391	251
Gastos de personal	**(2.522)**	**(1.774)**
Sueldos, salarios y similares	(2.239)	(1.586)
Cargas sociales	(282)	(188)
Otros gastos de explotación	**(4.566)**	**(3.780)**
Servicios exteriores	(3.698)	(3.132)
Tributos	(868)	(649)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-	-
Reversión, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-	-
Amortización del inmovilizado material e inv. inmobiliarias	**(2.799)**	**(1.927)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inv. inmobiliarias	**12.791**	**805**
Otros resultados	**(408)**	**(472)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.373	1.171
Ingresos financieros	3.416	1.794
Gastos financieros	(4.321)	(2.832)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrum. financieros	(61)	(358)
RESULTADO FINANCIERO	(966)	(1.396)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.407	(225)
Impuesto sobre beneficios	**(1.089)**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.319	(225)

Ibervalles SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión del ejercicio 2024

INFORME DE GESTIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

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

Superficie alquilada: De acuerdo con la consultora inmobiliaria CBRE, el mercado de oficinas en Madrid cerró el año 2024 con 523.000 m2 alquilados, lo que supone un aumento de 34% respecto al año anterior
Volumen de operaciones: En 2024 se llevaron a cabo operaciones por valor de unos 1.500M€, lo que supuso un aumento de un 25% respecto al año anterior.
Disponibilidad: Disminuyó a un 11,02% a finales del año 24. La brecha entre los mercados centrales y periféricos continúa abriéndose, especialmente en el CBD, donde las tasas de disponibilidad son significativamente más bajas
Renta prime: 42,25€/m2/hab (+5% respecto a 2023), en niveles no vistos desde la crisis subprime. En las afueras la situación es muy diferente, con áreas en las que hay disminución de rentas (A-6) y otras que se mantienen o crecen muy poco significativamente.
Evolución por áreas: Las áreas centrales tuvieron un mejor comportamiento que la periferia, mostrando robustez en las contrataciones, disponibilidad y niveles de renta frente a las periféricas
Yields: continúan la tendencia al alza iniciada en años anteriores debido al incremento del coste de la deuda, manteniéndose la incertidumbre acerca de si una previsible disminución del coste de la deuda comprimirá dichas yields y, de ser así, cuándo tendrá lugar. Dicha incertidumbre impacta en el número de transacciones llevadas a cabo. La prime yield del área central de negocios se situó en un 4,85% (+0,10% vs 2023)

Respecto al mercado hotelero en España, la tendencia es aún más marcada que la presentada por el mercado de oficinas.

- **Tasa de ocupación**: se situó en un 68% (66,4% en 2023), y la previsión es que siga aumentando durante 2025.
- **ADR y RevPar:** evolución creciente favorecida por la transformación de Madrid como destino turístico y de negocios (ADR y RevPar 2024 de 118,69€/hab y 81,77€/hab, respectivamente, vs 109,9€/hab

y 74.34€/hab en 2023). En ambos casos, se encuentran por encima de los niveles pre-pandemia

- **Transacciones**: en 2024 España ha sido el mercado más activo en Europa, con transacciones valora 3.216M€ (-21% sobre 2023).
- **Yields**: al igual que el mercado de oficinas, se han visto afectada por la situación de los tipos de interés

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

El Grupo ha registrado en 2024 una cifra de negocios de 14.597 miles de euros (+11,7% vs 2023), y un EBITDA ex – variación del valor razonable de los inmuebles de 6.823 miles de euros (-2% vs 2023).

En el mes de abril 2024 se vendió el edificio Reina Constanza (Porto Pi 8).

En septiembre 2024 se adquirió un terreno en Rivas Vaciamadrid.

En el mes de julio de 2023 se enajenaron el inmueble de oficinas ubicado en la calle Basauri 6 de Madrid, así como unas parcelas de naturaleza rústica ubicadas en Palencia.

Durante el mes de noviembre de 2023 se hizo efectiva la compra del inmueble de oficinas ubicado en la calle General Perón 27 de Madrid.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Durante el año 2024 se han puesto en explotación, tras dos años de reforma integral, los inmuebles ubicados en la calle Alcalá 506 y Josefa Valcarcel 24. Su impacto en la generación de caja de la sociedad no será relevante hasta el año de 2025. El edificio de Alcalá 506 se encuentra alquilado desde junio 2024 con carencia de rentas de 13 meses. En el caso del edificio Josefa Valcárcel 24, se estima que su comercialización finalizará durante el segundo semestre 2025, y que los contratos tendrán los periodos de carencia habituales en el mercado.

Asimismo, está previsto que durante el primer trimestre del año 2025 se inicien las de las obras para la construcción de un inmueble para uso hotelero ("Flex Living") en el municipio de Alcobendas. Se estima que el proyecto tendrá una duración de dos años.
Se iniciarán en el primer trimestre de 2025 las obras de reforma de los edificios ubicados en General Perón 27 y Castellana 220, de Madrid. Ambos de uso hotelero.

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 necesarios para cubrir sus necesidades. Durante el ejercicio 2023 realizó una ampliación de capital con prima de emisión por importe total de 20.000 miles de euros con el objetivo a acometer nuevas inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024, el grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 24.740 miles de euros, derivados principalmente de la línea de crédito utilizada para la compra del Edificio de General Perón 27 y por el vencimiento del leasing de VC Plaza de Castilla en abril 2025, cuya financiación definitiva, en ambos casos, se encuentra actualmente en fase de negociación.

Asimismo, durante 2024 ha dispuesto parcialmente su cuenta de crédito puente para financiar transitoriamente la adquisición del inmueble del Terreno de Rivas Vaciamadrid por 4.200 miles de euros, así como 5.263 miles de euros para necesidades de capital circulante.

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

El grupo se encuentra en negociaciones para sustituir el leasing de VC Plaza de Castilla por un préstamo 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 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 2024 el importe dispuesto en términos nominales relativo a los contratos de préstamo y crédito vigentes asciende a 93.916 miles de euros (91.555 miles de euros en 2023).

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

- Riesgo de liquidez

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

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

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 2024 en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo.

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias en la Sociedad dominante Ibervalles SOCIMI, S.A. ha sido el siguiente:

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

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

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

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
	Días	**Días**
Período medio de pago a proveedores	38	40
Ratio de operaciones pagadas	30	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	65	69

	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	43.900	51.521
Total pagos pendientes	2.656	8.402

Número (unidades)	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.651
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	83%

Volumen (miles de euros)	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	34.079
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%

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

11. PLANTILLA MEDIA

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

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

12. HECHOS POSTERIORES

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de Ibervalles SOCIMI, S.A. en fecha 27 de marzo de 2025 y, en cumplimento 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero

D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera

Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Quindos La Torre
Consejero

Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

Ibervalles SOCIMI, S.A.

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

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ibervalles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Fernando Pindado Rubio (23102)

28 de marzo de 2025

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07372

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Ibervalles SOCIMI, S.A.

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

Nota

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

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

Informe de gestión del ejercicio 2024

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

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

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

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

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

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

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

b) Principios contables obligatorios

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

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

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

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

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que ha sido aplicada al cierre del ejercicio 2024.

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

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

f) Empresa en funcionamiento

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

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

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

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

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

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

3.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

3.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

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

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

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

3.5 Activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

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

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos

a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración Inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican

debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

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

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

directamente en el patrimonio neto no se revierte.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

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

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

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

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

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

y, otras leyes posteriores, por las que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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

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

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

3.8 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y otras leyes posteriores, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

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

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

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

3.12 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan de su valor actual.

Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.13 Arrendamientos

a) Arrendataria de arrendamiento operativo

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

b) Arrendadora de arrendamiento operativo

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

3.14 Moneda funcional y de presentación

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

3.16 Activos y pasivos medioambientales

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

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

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global de

la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

a) Riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad comunicó con fecha 25 de septiembre de 2020 a la Agencia Tributaria su opción al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y, otras posteriores, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada

ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

e) Otros riesgos:

- Riesgo de liquidez:

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

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

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

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

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

Estimación del Valor Razonable:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

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

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

a) Pérdidas por deterioro

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

b) Bienes totalmente amortizados

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Resultados por deterioro

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

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

b) Bienes totalmente amortizados

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

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

e) Seguros

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

f) Obligaciones

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

g) Proceso de valoración

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

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

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

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

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

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

h) Garantías Hipotecarias

Los siguientes inmuebles tienen concedido préstamo con garantía hipotecaria:

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

Miles de Euros

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

Miles de Euros

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

Miles de Euros

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

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

b) Análisis por vencimientos

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

A 31 de diciembre de 2023

Miles de Euros

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

A 31 de diciembre de 2024

Miles de Euros

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

A 31 de diciembre de 2023

Miles de Euros

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

9. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio:

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créditos a empresas:

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

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

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

10. ACTIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

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

12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

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

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

b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

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

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

c) Autocartera

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

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

13. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

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

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

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

Reserva legal

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

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

14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Propuesta de aplicación de resultado

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

15. PASIVOS FINANCIEROS

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

a) Deudas con entidades de crédito

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

La Sociedad cuenta con los siguientes contratos de financiación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

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

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

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

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

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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

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

b) Gastos de personal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Gastos de explotación

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

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

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

Miles de Euros

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

Miles de Euros

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

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

Inspecciones fiscales

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

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

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

Dicha estimación anula la resolución del TEARM y reconoce que:

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

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

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

18. RESULTADO FINANCIERO

Ingreso y Gastos financieros

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

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

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

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

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

Avales

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

20. COMPROMISOS

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

21. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

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

Situación de conflictos de interés de los administradores

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

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

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

22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

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

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

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

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

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

Véase apartado siguiente

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

27. HECHOS POSTERIORES

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

IBERVALLES SOCIMI, S.A.

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

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

Ibervalles SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2024

1. SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

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

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

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

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

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

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

4. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

5. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

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

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

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

6. RIESGOS ASOCIADOS A LA SOCIEDAD

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

- Riesgo de mercado

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

- Riesgo de crédito

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

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

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

- Riesgo de liquidez

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

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

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

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

7. CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIO AMBIENTE

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

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

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

8. ACTIVIDADES DE I+D+I:

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

9. ADQUISICIÓN Y/O ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de autocartera es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

11. PLANTILLA MEDIA

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

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

12. HECHOS POSTERIORES

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Ibervalles SOCIMI, S.A., en fecha 27 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Enrique Isidro Rincón
Presidente y Consejero Delegado

D. Fernando Isidro Rincón
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero Delegado

D. Jesús Palencia Isidro
Secretario y Consejero

D. Fernando Posadas Moyano
Consejero

Dª. Esther Mosquera Isidro
Consejera

Dª. Magali Balenzategui de Hoyos
Consejera

D. Fernando Sánchez- Girón González
Consejero

Dª. Beatriz Isidro Rincón
Consejera

D. Diego Isidro Rincón
Consejero

D. Luis Escaño Román
Consejero

D. Ricardo de Guindos La Torre
Consejero

Dª. Mª Amelia Isidro Rincón
Consejera

D. Javier Isidro Mosquera
Consejero

Dª. Carolina Isidro Pinedo
Consejera

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

1.- INTRODUCCIÓN

IBERVALLES SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimi) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial cuya actividad principal consiste en la compra y gestión de inmuebles 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 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación de Embalajes Ligno como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 25 de septiembre de 1965 con domicilio social en la Rambla San Sebastián, número 43, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. La constitución de la sociedad consta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Diego Pombo Somoza, como sustituto y para el protocolo de D. Jose Vall Serrano, con número de protocolo 3.627, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.264, folio 137, sección 8ª, hoja M-55.508 . El objeto social de la Sociedad a fecha de constitución era la fabricación y venta de cajas y embalajes de papel-cartón y manipulados. Cambió su denominación social por la actual mediante acuerdo adoptado en fecha 18 de noviembre de 1986, elevándose a público ese mismo día mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, para su protocolo nº 5.578, tal y como consta transcrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8891 General, 7750 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 46, de la Hoja 84.784, inscripción primera del traslado.

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

De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, IBERVALLES 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

Junta General de Accionistas de IBERVALLES

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

Consejo de Administración de IBERVALLES

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración 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 y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Determinación de las políticas y estrategias generales de la Compañía;
- Aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno;
- La supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias;
- Garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable;
- Supervisar el efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo;

- Constituir y supervisar la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con facultades de supervisión, consutivas y de asesoramiento en las materias de su competencia.

El Consejo de Administación tiene delegadas sus facultades que no son legal o estatutariamente indelegables en tres consejeros delegados. Asimismo tiene constituidas las comisiones de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

Consejeros delegados

- D. José Miguel Isidro Rincón
- D. Fernando Isidro Rincón
- D. Enrique Isidro Rincón

Miembros de la Comisión de Auditoría y Control

- D. Luís Escaño Román (Presidente)
- D. Ricardo de Guindos Latorre
- D. Fernando Posadas Moyano
- D. Fernando José Sánchez-Girón González
- Dª Esther Mosquera Isidro

Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

- D. Ricardo de Guindos Latorre (Presidente)
- D. Luís Escaño Román
- D. Jesús Palencia Isidro
- Dª Beatriz Isidro Rincón

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 Ibervalles.

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

La sociedad cuenta con un Director General al que reportan un Director de Inversiones, un Director de Asset Management, un Director Técnico y un Director Financiero.

Área Financiera

El área financiera gestiona las funciones financieras, fiscal, de reporting y control, administración, asesoría jurídica, sistemas y recursos humanos.

La función de administración está a cargo de la contabilidad, la gestión de tesorería y presentación de los impuestos de la Ibervalles. Asimismo, prepara las Cuentas Anuales individuales e información financiera semestral de Ibervalles.

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

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

La función de reporting y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por Ibervalles se estructura de la siguiente manera:
- Identificación de las diferentes áreas y negocios de la organización;

- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Evaluación de los riesgos significativos;
- Establecimiento de medidas de control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas.

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

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

A continuación se describen los riesgos principales asociados a los procesos clave:

- **Riesgo regulatorio y político**: riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgo asociado a la situación macroeconómica:** entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión), altas tasas de inflación y desempleo elevadas pueden afectar 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.

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

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos de negocio y financieros y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, quien decide, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (su valor supera el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación. El comité está compuesto por los 3 consejeros delegados ejecutivos de Ibervalles, y por el Consejero Director General, por el Director de Inversiones, y, en su caso, por el Director Técnico, quien se incorpora al comité cuando se proponen actuaciones en los inmuebles. El comité se reúne con periodicidad mensual.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos de operaciones, financieros y de incumplimiento, se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. 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. El comité 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 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 los tres consejeros delegados ejecutivos de Ibervalles, por el Consejero Director General de Ibervalles y los Directores de Área de Ibervalles. El comité se reúne con periodicidad mínima mensual.

El Consejo de Administración de Ibervalles constituyó en 2019 con carácter permanente una **Comisión de Auditoría y Control**, con carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación que se regula en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control. La Comisión de Auditoría y Control se compone de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La Presidencia de la Comisión de Auditoría y Control recae sobre un consejero independiente y, al menos, uno de los consejeros independientes será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas. Los nombres de los miembros de esta comisión se mencionan en el apartado 2 anterior.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne con periodicidad mínima trimestral y entre sus atribuciones se encuentran:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo (en particular el Sistema de Control Interno de la Información financiera, "SCIIF"), incluidos los fiscales. A tales efectos, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas.
- Evaluar la independencia de los auditores de cuentas.
- En relación con los sistemas de información y control interno:
    - Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
    - Velar porque el Consejo de Administración presente las cuentas anuales a la Junta General de accionistas sin limitaciones ni salvedades y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.
    - Revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo de Administración, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua.
    - Supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales, los códigos internos de conducta y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO.

4.1 Preparación de la información financiera.

En la elaboración de la información financiera, el departamento financiero aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), teniéndose en cuenta dichas éstas en el proceso de revisión y aprobación de dicha información cuando es remitida al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración.

4.2 Comunicación al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 6/2018 de BME Growth, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse, la cual se canaliza mediante la Secretaria 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 Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth , se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pudiera ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte de los Consejeros Ejecutivos, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, 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 Growth, 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 Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para la el cumplimiento de la normativa de BME Growth.