Madrid, a 27 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante el "BME Scaleup") sobre información a suministrar por empresas incorporadas a la negociación en dicho segmento, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "VBARE"), pone en conocimiento la siguiente:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

**I.** Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2026.

**II.** Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2026, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 30 de octubre de 2026 en español.

**III.** Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del período de seis (6) meses, finalizado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

Madrid, 27 October 2026

Pursuant to the terms set forth in Article 17 of EU Regulation No. 596/2014 with regard to abuse of markets and Article 227 of the Consolidated Text of the Stock Exchange Law, approved by Royal Legislative Decree 4/2015 dated October 23 and other related provisions, as well as Notice 3/2023 of the BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "Company" or "VBARE") hereby publishes that:

## OTHER RELEVANT INFORMATION

I. Limited Review Report corresponding to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2026.

II. Condensed Consolidated Interim Financial Statements of the Company and subsidiaries for the six (6) month period ended June 30, 2026, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) formulated on October 27, 2026, in Spanish

III. Selected individual financial information (balance sheet and income statement) for the six (6) month period ended 30 June 2026.

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

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

# VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente

Informe de revisión
Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

# Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

## Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

## Alcance de la revisión

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

## Conclusión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

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

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2023 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Jorge Iniesta Lucas

27 de octubre de 2026



Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E

## Índice


| | Página |
|---|---|
| Balance intermedio resumido consolidado | 3-4 |
| Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada | 5 |
| Estado del resultado global intermedio resumido consolidado | 6 |
| Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado | 7 |
| Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado | 8 |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados | 9 - 31 |
| Anexo I y II | 32- 33 |


Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Miles de euros

| Activos | Nota | 30 junio 2026 | 31 diciembre 2025 |
|---|---|---|---|
| **Activos no corrientes** | | **45.992** | **47.153** |
| Inmovilizado material | | 2 | 2 |
| Inversiones inmobiliarias | 3 | 45.757 | 46.850 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4 | 233 | 301 |
| **Activos corrientes** | | **2.871** | **10.209** |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 3 | - | 6.850 |
| Anticipos a proveedores | 4 | 257 | 10 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 852 | 931 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 4 | 41 | 46 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 9 | 811 | 885 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 17 | 13 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 4, 5 | 1.745 | 2.405 |
| **Total Activos** | | **48.863** | **57.362** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Miles de euros

| Patrimonio Neto y Pasivos | Nota | 30 junio 2026 | 31 diciembre 2025 |
|---|---|---|---|
| **Patrimonio neto** | | **28.237** | **35.550** |
| Capital social | 6 | 14.223 | 18.049 |
| Prima de emisión | 6 | - | 497 |
| Reserva legal | 6 | 921 | 108 |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias | 6 | (279) | (279) |
| Dividendo a cuenta | 6 | (1.600) | (6.336) |
| Resultados acumulados | 6 | 14.972 | 23.511 |
| **Pasivos no corrientes** | | **19.466** | **15.984** |
| Deudas a largo plazo | | 19.466 | 15.984 |
| Deudas con entidades de crédito | 4,8 | 19.090 | 15.554 |
| Otros pasivos financieros | 4 | 376 | 430 |
| **Pasivos corrientes** | | **1.160** | **5.828** |
| Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | 3,8 | - | 2.187 |
| Deudas a corto plazo | | 617 | 656 |
| Deudas con entidades de crédito | 4,8 | 617 | 656 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 543 | 2.993 |
| Proveedores | 4 | 333 | 141 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 4 | - | 67 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 9 | 145 | 272 |
| Anticipos de clientes | 4 | 65 | 2.513 |
| **Total Patrimonio neto y pasivos** | | **48.863** | **57.362** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E

## VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente

### Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025

Miles de euros

| Operaciones continuadas | Nota | 30 junio 2026 | 30 junio 2025 |
|---|---|---|---|
| Ingresos brutos de arrendamiento | | 982 | 1.466 |
| Otros ingresos de explotación | | - | 4 |
| Gastos de personal | 10b | (249) | (251) |
| Otros gastos de explotación | 10b | (223) | (370) |
| Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 3, 10a | (543) | (900) |
| **Resultado operativo** | | (33) | (51) |
| Resultado financiero | 10c | (373) | (220) |
| **Resultado antes de impuestos** | | (406) | (271) |
| Impuestos sobre beneficios | 9 | | |
| **Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas** | | (406) | (271) |
| **Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)** | 6 | (0,11) | (0,08) |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA85B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025

Miles de euros

| | Nota | 30 junio 2026 | 30 junio 2025 |
|---|---|---|---|
| **Resultado del periodo** | | **(406)** | **(271)** |
| Otro resultado global: | | | |
| Partidas que no se reclasificarán a resultados | | - | - |
| Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados | | - | - |
| **Otro resultado global del periodo** | | **(406)** | **(271)** |
| **Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante** | | **(406)** | **(271)** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025

Miles de euros

| | Capital | Prima de emisión | Acciones en patrimonio propias | Div activo a cuenta | Reserva legal | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2025** | **18.049** | **15.259** | **(279)** | **-** | **75** | **14.885** | **47.989** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | (271) | **(271)** |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | | | |
| Distribución de prima de emisión | - | (4.421) | - | - | - | - | **(4.421)** |
| Distribución de dividendos | - | - | - | (5.087) | - | (295) | **(5.382)** |
| Reservas | - | - | - | - | 33 | (33) | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | (7.503) | - | - | | 7.470 | **(33)** |
| Beneficios (Pérdidas) de acciones propias | - | - | - | - | | - | - |
| Variación por ventas de acciones propias | - | - | - | - | | - | - |
| **SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2025** | **18.049** | **3.335** | **(279)** | **(5.087)** | **108** | **21.756** | **37.882** |
| | | | | | | | |
| **SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2026** | **18.049** | **497** | **(279)** | **(6.336)** | **108** | **23.511** | **35.550** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | | (406) | **(406)** |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | | | |
| Reducción de capital | (3.826) | - | - | - | | - | **(3.826)** |
| Distribución de prima de emisión | - | (497) | - | - | | - | **(497)** |
| Distribución de dividendos | - | | | (1.600) | | (984) | **(2.584)** |
| Reservas | - | - | - | - | 813 | (813) | - |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | | | 6.336 | | (6.336) | - |
| Beneficios (Pérdidas) de acciones propias | - | - | - | - | | - | - |
| Variación por ventas de acciones propias | - | - | - | - | | - | - |
| **SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2026** | **14.223** | **-** | **(279)** | **(1.600)** | **921** | **14.972** | **28.237** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025

Miles de euros

| | Nota | 30 junio 2026 | 30 junio 2025 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN** | | **208** | **503** |
| **Resultado del periodo** | | **(406)** | **(271)** |
| **Total ajustes del resultado:** | | **614** | **774** |
| **Ajustes del resultado:** | | **916** | **1.146** |
| - Variación patrimonio por ventas de acciones propias | | - | - |
| - Beneficio realizado y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 3 | 543 | 900 |
| - Correcciones valorativas de deterioro | | - | 25 |
| - Amortización de inmovilizado material | | - | 1 |
| - Ingresos financieros | 10c | (20) | (19) |
| - Gastos financieros | 10c | 393 | 239 |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **(302)** | **(372)** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | (104) | 121 |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | (198) | (493) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | **5.102** | **13.256** |
| - Pagos por inversiones inmobiliarias | | (261) | (70) |
| - Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias | 3 | 5.363 | 13.326 |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | **(5.970)** | **(12.616)** |
| - Repago prima de emisión | 6 | (497) | (4.421) |
| - Reparto de dividendos | 6 | (2.584) | (5.382) |
| - Reducción de capital | | (3.826) | - |
| - Adquisición / Enajenación de acciones propias | 6 | - | - |
| - Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación) | 8 | 7.500 | - |
| - Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses) | 8 | (6.563) | (2.813) |
| **Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes** | | **(660)** | **1.143** |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo** | **5** | **2.405** | **379** |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo** | **5** | **1.745** | **1.522** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

## 1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra calle Serrano, 45, piso 1º, 28001 de Madrid, desde el 29 de enero de 2026. Anteriormente se encontraba en la calle José Abascal, 41 piso 4º, 28003 de Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



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

**Régimen SOCIMI**

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



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

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

Con fecha 5 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Filial, aprobó la distribución del dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe aprobado ascendió a 134 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 11 de noviembre de 2025.

Con fecha 11 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe bruto aprobado ascendió a 1.250 miles de euros (0,35065820 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 18 de noviembre de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 11 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.838 miles de euros (0,79627104 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 18 de noviembre de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe bruto aprobado ascendió a 950 miles de euros (0,26658667 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 497 miles de euros (0,13953478 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2026. El importe bruto aprobado ascendió a 1.600 miles de euros (0,44898808 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Filial, aprobó la distribución del dividendo correspondiente al ejercicio 2025. El importe aprobado ascendió a 353 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 31 de marzo de 2026.

Adicionalmente, con fecha 4 de mayo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2025 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 35 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 11 de mayo de 2026, y correspondía al importe del beneficio pendiente de distribuir tras los repartos a cuenta realizados con anterioridad.

Adicionalmente, con fecha 4 de mayo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó una reducción de capital social por un importe bruto de 3.826 miles de euros (1,06000000 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 11 de mayo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



A 30 de junio de 2026, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2026.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de junio de 2026, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2025.

### 1.1. Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente, en adelante, la Filial, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

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

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U) por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal de dicha sociedad dependiente se encuentra desde el 29 de enero de 2026 en la calle Serrano, 45, piso 1º, 28001 de Madrid. Anteriormente se encontraba en la calle José Abascal, 41 piso 4º, 28003 de Madrid.

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

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

### 2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su Filial al 30 de junio de 2026, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2025. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2025.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2025, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2026.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2026:

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".
- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza".
- Mejoras anuales de las normas NIIF de contabilidad, volumen 11:
  - 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".

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

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

- NIIF 18 – "Presentación y desglose en los estados financieros."

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

- NIIF 19 – "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses."
- NIIF 19 (Modificación) "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- NIC 21 (Modificación) "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria".
- NIIF 20 "Activos regulatorios y pasivos regulatorios".
- NIC 28 (Modificación) "Modificaciones a la opción del valor razonable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos".

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



### 2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de junio de 2026 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 para el balance intermedio resumido consolidado.

### 2.3. Estacionalidad de las operaciones

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

### 2.4. Información segmentada

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

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

### 2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

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

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

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

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

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

### 2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

## 3. Inversiones inmobiliarias

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026:

Miles de euros

| | Inversiones inmobiliarias | Total |
|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2025** | **69.992** | **69.992** |
| Adquisiciones | - | - |
| Costes de transacción capitalizados | - | - |
| Desembolsos posteriores capitalizados | 837 | 837 |
| Traspasos | (6.850) | (6.850) |
| Bajas | (18.497) | (18.497) |
| Otros | (7) | (7) |
| Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable | 1.375 | 1.375 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2025** | **46.850** | **46.850** |
| Adquisiciones | - | - |
| Costes de transacción capitalizados | - | - |
| Desembolsos posteriores capitalizados | 463 | 463 |
| Bajas | (1.276) | (1.276) |
| Otros | - | - |
| Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable | (280) | (280) |
| **Saldo a 30 de junio de 2026** | **45.757** | **45.757** |

Entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no ha formalizado la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 1 viviendas, 1 trastero y 1 edificio por un precio un ligeramente inferior al de la última valoración de un experto independiente y superior al total de la inversión realizada (neta de costes de venta). Adicionalmente, ha vendido las 35 viviendas y 35 plazas de parking que mantenía en su balance a 31 de diciembre de 2025 como activo mantenido para la venta.

Entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El Grupo no formalizó la compra de ningún activo.
- El Grupo ha formalizado la venta de 30 viviendas, 7 trasteros y 6 edificios por un precio un ligeramente inferior al de la última valoración de un experto independiente y superior al total de la inversión realizada (neta de costes de venta).

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

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

### Proceso de valoración

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

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



Miles de euros

| | 30 de junio 2026 | | 31 de diciembre 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Coste | Valor razonable | Coste | Valor razonable |
| Inversiones inmobiliarias | 34.181 | 45.757 | 34.444 | 46.850 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | - | - | 5.219 | 6.850 |

Con el fin de simplificar el proceso de valoración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo ha optado por mantener como base las valoraciones realizadas a diciembre de 2025 considerando el entorno macroeconómico, así como la evolución del mercado y las previsiones de generación de caja de los activos mantenidos en cartera, cuyos efectos no han tenido impactos significativos en el primer semestre de 2026. Adicionalmente, se han considerado las ventas realizadas en el primer semestre de 2026, las cuales, en su conjunto, no han tenido una desviación significativa sobre la valoración de dichos activos a 31 de diciembre de 2025. Por lo tanto, teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se considera razonable mantener las valoraciones.

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de junio de 2026 descienden a 280 miles de euros (descienden a 65 miles de euros a 30 de junio de 2025). Esta variación de (280) miles de euros no coincide con los (543) miles de euros registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada ya que (183) miles de euros se corresponden a los costes asociados directamente a las ventas y (80) miles de euros derivan de las ventas realizadas por debajo de la valoración a 31 de diciembre de 2025. Cabe destacar que los (280) miles de euros invertidos en capex no han sido objeto de revalorización y que, en caso de haberse realizado valoraciones, el impacto habría sido neutro o incluso positivo.

De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2025 fue realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 se presenta a continuación:

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| Inversiones inmobiliarias | - | - | 45.757 |
| **Total a 30.06.2026** | - | - | **45.757** |
| Inversiones inmobiliarias | - | - | 46.850 |
| **Total a 31.12.2025** | - | - | **46.850** |

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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

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

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

Análisis de sensibilidades

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

Miles de euros

| | Resultado teórico | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 junio 2026 | | 31 diciembre 2025 | |
| | +1% | -1% | +1% | -1% |
| Valoradas por el método del descuento de flujos | 43.998 | 47.604 | 45.053 | 48.738 |
| **Total valor razonable de inversiones inmobiliarias** | **43.998** | **47.604** | **45.053** | **48.738** |

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

Miles de euros

| | Resultado teórico | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 junio 2026 | | 31 diciembre 2025 | |
| | +0.25% | -0.25% | +0.25% | -0.25% |
| Valoradas por el método del descuento de flujos | 43.840 | 47.948 | 44.905 | 49.074 |
| **Total valor razonable de inversiones inmobiliarias** | **43.840** | **47.948** | **44.905** | **49.074** |

Compromisos

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

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 45.757 miles de euros en su conjunto (46.850 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

### 3.1.Activos no corrientes mantenidos para la venta

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas, el Grupo clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta aquellos activos cuyo valor en libros se espera recuperar fundamentalmente a través de una venta, en lugar de mediante su uso continuado.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



El 15 de enero de 2026, el Grupo enajenó las 35 viviendas y las 35 plazas de aparcamiento ubicadas en Madrid que, a 31 de diciembre de 2025, se encontraban clasificadas en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado.

Asimismo, los pasivos directamente asociados a dichos activos, por importe de 2.187 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, se presentaban de forma separada en el balance consolidado bajo el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 8), habiendo sido cancelados con motivo de la enajenación de los inmuebles en enero de 2026.

## 4. Análisis de los instrumentos financieros

### 4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

Miles de euros

| | Activos no corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | |
| | 30/06/2026 | 31/12/2025 | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 233 | 301 |
| | - | - | 233 | 301 |

| | Activos corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | |
| | 30/06/2026 | 31/12/2025 | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 2.043 | 2.461 |
| | - | - | 2.043 | 2.461 |
| **Total activos financieros** | - | - | 2.276 | 2.762 |

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

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

| | Pasivos no corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 30/06/2026 | 31/12/2025 | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
| Débitos y partidas a pagar | 19.090 | 15.554 | 376 | 430 |
| | 19.090 | 15.554 | 376 | 430 |

| | Pasivos corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 30/06/2026 | 31/12/2025 | 30/06/2026 | 31/12/2025 |
| Débitos y partidas a pagar | 617 | 656 | 398 | 2.713 |
| | 617 | 656 | 398 | 2.713 |
| **Total pasivos financieros** | 19.707 | 16.210 | 774 | 3.143 |

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

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

### 4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Miles de Euros

| | 30/06/2027 | 30/06/2028 | 30/06/2029 | 30/06/2030 | Años posteriores | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Deudas con entidades de crédito | 617 | 653 | 743 | 840 | 16.996 | 19.849 |
| Otros pasivos financieros | - | 376 | | | | 376 |
| Proveedores | 333 | - | - | - | - | 333 |
| Anticipos de clientes | 65 | - | - | - | - | 65 |
| **Total pasivos financieros** | **1.015** | **1.029** | **743** | **840** | **16.996** | **20.623** |

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2026 asciende a 142 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Miles de Euros

| | 30/06/2027 | 30/06/2028 | 30/06/2029 | 30/06/2030 | Años posteriores | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anticipos a proveedores | 257 | - | - | - | - | 257 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 41 | - | - | - | - | 41 |
| Otras inversiones financieras | - | 233 | - | - | - | 233 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.745 | - | - | - | - | 1.745 |
| **Total activos financieros** | **2.043** | **233** | **-** | **-** | **-** | **2.276** |

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

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes al efectivo, entendidos como inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor. Con carácter general, se incluyen aquellas inversiones con vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. El importe en libros de estos activos no difiere significativamente de su valor razonable.

Con fecha 1 de abril de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante a negociación en el Segmento BME Scaleup. En dicho segmento, no es obligatorio disponer de un proveedor de liquidez. En consecuencia, a 30 de junio de 2026, el saldo del epígrafe "efectivo y equivalentes de efectivo" es de libre disposición.

Adicionalmente, el Grupo tenía formalizada una póliza de crédito por importe máximo de 350 miles de euros y con fecha de vencimiento 18 de marzo de 2026. A 30 de junio de 2026, la póliza está cancelada y no se ha dispuesto de ella (0 euros a 31 de diciembre de 2025).

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## 6. Patrimonio neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros

| | Número de acciones | Capital Social | Prima de emisión | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 31 de diciembre de 2024** | **3.609.790 (*)** | **18.049** | **15.259** | **33.308** |
| Aumento de capital | - | - | - | - |
| Costes de emisión de capital | - | - | - | - |
| Distribución de prima de emisión | - | - | (14.762) | **(14.762)** |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2025** | **3.609.790 (*)** | **18.049** | **497** | **18.546** |
| Reducción de capital | - | (3.826) | - | (3.826) |
| Costes de emisión de capital | - | - | - | - |
| Distribución de prima de emisión | - | - | (497) | (497) |
| **Saldo a 30 de junio de 2026** | **3.609.790(*)** | **14.223** | **-** | **14.223** |

(*) Esta cifra incluye 46.221 acciones propias a 30 de junio de 2026 (46.221 acciones propias a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 14.223 miles de euros (18.049 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y está representado por 3.609.790 acciones ordinarias y nominativas (3.609.790 acciones a 31 de diciembre de 2025) representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 3,94 euros cada una (5 euros a 31 de diciembre de 2025). Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

Adicionalmente, con fecha 4 de mayo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó una reducción de capital social por un importe bruto de 3.826 miles de euros (1,06000000 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 11 de mayo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

| | 30 junio 2026 | 31 diciembre 2025 |
|---|---|---|
| Número de acciones | 3.609.790 | 3.609.790 |
| Valor nominal (Euro) | 3,94 | 5 |
| Capital social (miles de euros) | 14.223 | 18.049 |
| Prima de emisión (miles de euros) | - | 1.212 |
| | **14.223** | **19.261** |
| Costes de emisión de capital (miles de euros) | - | (715) |
| | **14.223** | **18.546** |

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

Distribución de prima de emisión

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

Con fecha 16 de junio de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó aplicar la prima de emisión a la compensación de resultados de ejercicios anteriores por importe de 7.503 miles de euros. euros respectivamente.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



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

Con fecha 11 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 2.838 miles de euros (0,79627104 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 18 de noviembre de 2025 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 497 miles de euros (0,13953478 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 es el siguiente:

**Miles de euros**

| | Número de acciones | Valor |
|---|---|---|
| **Saldo a 31 de diciembre de 2024** | **46.221** | **279** |
| Aumentos / Compras | - | - |
| Disminuciones / Ventas | - | - |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2025** | **46.221** | **279** |
| Aumentos / Compras | - | - |
| Disminuciones / Ventas | - | - |
| **Saldo a 30 de junio de 2026** | **46.221** | **279** |

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026 representan un 1,28% del capital social y totalizan 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción. A 31 de diciembre de 2025 representaban un 1,28% del capital social y totalizaban 46.221 acciones con un precio promedio de adquisición de 9,13 euros por acción.

Reservas legales y otras reservas

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

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

Con fecha 29 de abril de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio de 2021, acordando la dotación de una reserva legal de 75 mil euros.

Con fecha 16 de abril de 2025 la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio de 2024, acordando la dotación de una reserva legal de 33 mil euros.

Con fecha 4 de mayo de 2026 la Junta General de Accionistas aprobó la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio de 2025, acordando la dotación de una reserva legal de 813 mil euros.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA55B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no está completamente constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

| | % del total de acciones (*) | | |
|---|---|---|---|
| | 30 junio 2026 | | |
| **Accionista** | Directa | Indirecta | Total |
| Singular Prime Investment SICC II SA | 98,05% | - | 98,05% |

| | % del total de acciones (*) | | |
|---|---|---|---|
| | 31 diciembre 2025 | | |
| **Accionista** | Directa | Indirecta | Total |
| Singular Prime Investment SICC II SA | 98,05% | - | 98,05% |

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

| | 30 junio 2026 | 30 junio 2025 |
|---|---|---|
| Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros) | (406) | (271) |
| Número medio ponderado de acciones (excluyendo acciones propias) | 3.563.569 | 3.563.569 |
| **Ganancias por acción (euros)** | **(0,11)** | **(0,08)** |

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 4 de mayo de 2026, es el siguiente:

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



| | Miles de euros |
|---|---|
| **Base de distribución** | |
| Beneficio /(Pérdida) | 8.135 |
| **Distribución** | |
| Reserva legal | 813 |
| Distribución de dividendos a cuenta | 6.336 |
| Distribución de dividendos | 986 |

Política de distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2025. El importe bruto aprobado ascendió a 950 miles de euros (0,26658667 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante. Para aprobar dicho dividendo a cuenta, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, tal y como exige la ley, las previsiones de liquidez que se detallan a continuación:

| | Euros |
|---|---|
| **Beneficio esperado a 31/12/2025** | **8.134.536,12** |
| Obligaciones para constituir reservas legales | (813.453,61) |
| **Beneficio esperado al 31/12/2026 después de obligaciones legales** | **7.321.082,51** |
| **Dividendo a cuenta propuesto** | 950.000,00 |
| **Efectivo disponible a 2 de marzo de 2026** | **5.514.078,42** |
| Ingresos previstos para 9 meses | 927.613,17 |
| Gastos previstos para 9 meses | (1.007.020,38) |
| Repartos netos de dividendos | (2.065.500,00) |
| **Efectivo disponible previsto a 31 de diciembre de 2026** | **3.531.837,27** |

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2026. El importe bruto aprobado ascendió a 1.600 miles de euros (0,44898808 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 10 de marzo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante. Para aprobar dicho dividendo a cuenta, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, tal y como exige la ley, las previsiones de liquidez que se detallan a continuación:

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



| | Euros |
|---|---|
| **Beneficio esperado a 31/12/2026** | **1.627.690,14** |
| Obligaciones para constituir reservas legales | - |
| **Beneficio esperado al 31/12/2026 después de obligaciones legales** | **1.627.690,14** |
| **Dividendo a cuenta propuesto** | 1.600.000,00 |
| **Efectivo disponible a 2 de marzo de 2026** | **5.514.078,42** |
| Ingresos previstos para 9 meses | 927.613,17 |
| Gastos previstos para 9 meses | (1.007.020,38) |
| Repartos netos de dividendos | (2.065.500,00) |
| **Efectivo disponible previsto a 31 de diciembre de 2026** | **3.531.837,27** |

Con fecha 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Filial, aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2025 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe aprobado ascendió a 353 miles de euros, el cual se hizo efectivo el 31 de marzo de 2026.

Con fecha 4 de mayo de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del dividendo del ejercicio 2025 de acuerdo con los Principios Españoles Generales de Contabilidad según las cuentas anuales individuales. El importe bruto aprobado ascendió a 35 miles de euros (0,00978952 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 11 de mayo de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante, y correspondía al importe del beneficio pendiente de distribuir tras los repartos a cuenta realizados con anterioridad.

## 7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

## 8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Miles de euros

| | | | Deuda a largo plazo | Deuda a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vencimiento | Tipo de interés | Importe financiado | Principal | Principal | Intereses devengados no pagados | Gasto financiero del periodo | Intereses pagados |
| 30/04/2032 | Fijo 1.8% | 1.250 | 504 | 67 | - | 6 | 5 |
| 30/06/2032 | Fijo 1,8% | 250 | - | - | - | 3 | 1 |
| 31/12/2030 | Fijo 1,8% | 735 | - | - | - | (2) | (2) |
| 02/10/2039 | Fijo 2,68% (*) | 10.250 | 9.146 | 290 | 19 | 182 | 109 |
| 07/01/2039 | Fijo 2,5% (**) | 4.930 | 4.181 | 146 | 6 | 55 | 55 |
| 04/02/2044 | Fijo 3,25% (***) | 5.500 | 5.402 | 75 | 13 | 106 | 65 |
| | | **22.915** | **19.233** | **578** | **38** | **349** | **233** |

(*) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 30 de junio de 2026 de 9.436 miles de euros a un tipo fijo del 2,68% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039.
(**) Préstamo hipotecario con capital pendiente a 30 de junio de 2026 de 4.327 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.527 miles de euros a un tipo fijo del 2,50% hasta 2027 y variable Eur 12m + 1,50% hasta su vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 2,50% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034
(***) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 30 de junio de 2026 de 5.477 miles de euros a un tipo fijo del 3,25% hasta 2031 y variable Eur 12m + 1,00% hasta vencimiento en 2044.

El importe total no coincide con el balance de situación a 30 de junio de 2026 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de junio de 2026 asciende a 142 miles de euros (143 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante ha formalizado, un préstamo con garantía hipotecaria con Banca Pueyo por importe de 5,5 millones de euros, sobre el edificio situado en el barrio de Malasaña, de Madrid y canceló anticipadamente el préstamo hipotecario que mantenía con Banco Sabadell, cuyo capital pendiente ascendía a 3,6 millones de euros.

Adicionalmente, la Filial formalizo la ampliación del préstamo que mantiene con Banca Pueyo por importe de 2 millones de euros.

El préstamo hipotecario por importe de 2.400 miles de euros que a 31 de diciembre de 2025 fue reclasificado al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta", no se incluye en el cuadro de deuda con entidades financieras y se presenta en el siguiente cuadro a 30 de junio de 2026:

| | | | Deuda a largo plazo | Deuda a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vencimiento | Tipo de interés | Importe financiado | Principal | Principal | Intereses devengados no pagados | Gasto financiero del periodo | Intereses pagados |
| 24/02/2036 | Fijo 1,8% | 2.400 | - | - | - | 25 | 2 |
| | | **2.400** | - | - | - | **25** | **2** |

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

| | | | Deuda a largo plazo | Deuda a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vencimiento | Tipo de interés | Importe financiado | Principal | Principal | Intereses devengados no pagados | Gasto financiero del periodo | Intereses pagados |
| 19/07/2031 | Fijo 1,8% | 300 | - | - | - | 1 | 1 |
| 31/12/2031 | Fijo 1,8% | 600 | - | - | - | 5 | 1 |
| 31/12/2031 | Fijo 1,8% | 637 | - | - | - | 5 | 6 |
| 30/06/2032 | Fijo 1,8% | 187 | - | - | - | 2 | 2 |
| 30/06/2032 | Fijo 1,8% | 1.250 | 561 | 70 | - | 18 | 14 |
| 30/06/2032 | Fijo 1,8% | 250 | 141 | 18 | - | 4 | 3 |
| 10/05/2032 | Fijo 1,8% | 508 | - | - | - | 6 | 3 |
| 31/01/2030 | Fijo 1,8% | 324 | - | - | - | 3 | 1 |
| 31/01/2030 | Fijo 1,8% | 492 | - | - | - | 10 | 7 |
| 30/09/2030 | Fijo 1,8% | 625 | - | - | - | 6 | 2 |
| 30/09/2030 | Fijo 1,8% | 900 | - | - | - | 11 | 6 |
| 31/12/2030 | Fijo 1,8% | 735 | - | - | - | 9 | 7 |
| 03/10/2039 | Fijo 2,5% (*) | 8.250 | 7.335 | 220 | 3 | 159 | 160 |
| 08/01/2039 | Fijo 2,5% (**) | 4.930 | 4.255 | 139 | 7 | 100 | 93 |
| 01/10/2030 | Fijo 1,7% | 4.000 | 3.404 | 200 | - | 70 | 63 |
| 14/05/2025 | Fijo 1,5% | 425 | - | - | - | - | - |
| 25/05/2025 | Fijo 1,75% | 360 | - | - | - | - | - |
| 30/09/2025 | Variable Eur12+2,35% | 300 | - | - | - | - | - |
| | | **25.073** | **15.696** | **647** | **10** | **409** | **369** |

(*) Préstamo hipotecario con un capital pendiente a 31 de diciembre de 2025 de 7.555 miles de euros a un tipo fijo de 2,50% hasta 2030 y variable Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento.
(**) Préstamo hipotecario con capital pendiente a 31 de diciembre de 2025 de 4.394 miles de euros compuesto por i) un tramo de 3.594 miles de euros a un tipo fijo de 2,50% hasta 2027 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2039 y ii) un segundo tramo de 800 miles de euros a un tipo fijo del 2,50% hasta 2031 y el resto a Eur 12m + 1,50% hasta vencimiento en 2034.

El préstamo hipotecario por importe de 2.400 miles de euros que a 31 de diciembre de 2025 fue reclasificado al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" dado que pertenece al inmueble que se enajena en 2026, no se incluye en el cuadro de deuda con entidades financieras y se presenta en el siguiente cuadro a 31 de diciembre de 2025:

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



| | | | Deuda a largo plazo | Deuda a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vencimiento | Tipo de interés | Importe financiado | Principal | Principal | Intereses devengados no pagados | Gasto financiero del periodo | Intereses pagados |
| 24/02/2036 | Fijo 1,8% | 2.400 | 2.095 | 115 | - | 43 | 40 |
| | | **2.400** | **2.095** | **115** | **-** | **43** | **40** |

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

## 9. Administraciones públicas y situación fiscal

### 9.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

**Miles de euros**

| | 30 junio 2026 | | 31 diciembre 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Activos | Pasivos | Activos | Pasivos |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | - | 98 | - | 263 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 801 | 37 | 879 | - |
| Seguridad Social | - | 10 | - | 9 |
| Otros impuestos | 10 | - | 6 | - |
| | **811** | **145** | **885** | **272** |

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

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

- Impuesto sobre el Valor Añadido: se refiere principalmente al IVA de las obras de reforma que inicialmente no se consideraban deducibles pero que, debido a un cambio del tipo de arrendamiento de unos activos la Sociedad lo recuperará. En el caso de la Sociedad Dominante, la recuperación se efectuará a lo largo de un periodo de diez años, de los cuales ya han transcurrido dos. Por su parte, la Sociedad Dependiente prevé recuperar la totalidad del importe pendiente durante el ejercicio 2026.

- Otros impuestos: en este apartado se recogen 10 miles de euros correspondientes a las retenciones practicadas sobre la remuneración de una cuenta bancaria (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

### 9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 se presenta a continuación:

**Miles de euros**

| | Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada | | | Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aumentos | Disminuciones | Total | Aumentos | Disminuciones | Total | Total |
| **Saldo de ingresos y gastos del ejercicio** | (406) | - | (406) | - | - | - | **(406)** |
| Ajustes de consolidación y conversión a NIIF | 353 | 884 | 1.237 | - | - | - | **1.237** |
| Impuestos sobre beneficios | - | - | - | - | - | - | - |
| Diferencias permanentes: | - | - | - | - | - | - | |
| Diferencias temporarias: | - | (67) | **(67)** | - | - | - | **(67)** |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | | | **764** | | | - | **764** |

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2026, ni retenciones ni pagos a cuenta. Desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y Grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos. Este impuesto tendrá la consideración de pasivo por el Impuesto sobre Sociedades.

### 9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2026, las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los principales impuestos que les son aplicables correspondientes a los ejercicios no prescritos.

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

## 10. Ingresos y gastos

### a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

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

### b) Gastos de explotación

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

Miles de euros

| | 30 junio | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| Gastos atribuibles a activos inmobiliarios | 74 | 192 |
| Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales | - | 25 |
| Gastos de profesionales independientes y otros | 149 | 154 |
| Total | 223 | 371 |

Gastos de personal

Miles de euros

| | 30 junio | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 185 | 191 |
| Cargas sociales | 30 | 37 |
| Indemnizaciones por despidos | 34 | 23 |
| Total | 249 | 251 |

### c) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025 presenta el siguiente desglose:

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



Miles de euros

| | 30 junio | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| Ingresos por intereses de demora de procedimientos fiscales y remuneración cuentas | 20 | 19 |
| Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8) | (393) | (239) |
| Total | (373) | (220) |

### d) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Miles de euros

| | 30 junio | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. | (531) | (611) |
| VBA SUB 2018, S.L.U. | 125 | 340 |
| Total | (406) | (271) |

## 11. Información medioambiental

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

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

## 12. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El Grupo no ha realizado operaciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2026 y 2025.

## 13. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

No aplica

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

La Sociedad Dominante tiene constituida una reserva legal de 813 mil euros aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2026 en relación con el resultado del ejercicio de 2025. El importe total de las reservas legales constituidas asciende a 921 miles de euros.

VBA SUB 2018, S.L.U. tiene constituida una reserva legal de 54 mil euros aprobada por su Socio Único el 31 de marzo de 2026 en relación con el resultado del ejercicio de 2025. El importe total de las reservas legales constituidas asciende a 108 miles de euros.

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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

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

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

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad de 1.250 miles de euros el 18 de noviembre de 2025 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 11 de noviembre de 2025.

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad de 950 miles de euros el 10 de marzo de 2026 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 2 de marzo de 2026.

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad de 1.600 miles de euros el 10 de marzo de 2026 con cargo a los resultados del ejercicio 2026. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 2 de marzo de 2026.

La Sociedad Dominante distribuyó la cantidad de 35 miles de euros el 4 de mayo de 2026 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por los accionistas el 11 de mayo de 2026.

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

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

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

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 134 miles de euros el 11 de noviembre de 2025 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 5 de noviembre de 2025.

VBA SUB 2018, S.L.U. distribuyó la cantidad de 353 miles de euros el 31 de marzo de 2026 con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Dicha distribución fue aprobada por su Socio Único el 31 de marzo de 2026.
Todas las distribuciones descritas anteriormente proceden de rentas o enajenaciones de inmuebles sujetas a un gravamen del 0% (ver Notas 1 y 6)

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

No se han distribuido reservas.

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

Firmado por:
Roberto Perri
6FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



Ver apartado c anterior.

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

Ver Nota 3, Anexo I y II

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

No aplica

## 15. Hechos posteriores

A la fecha de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y desde el 30 de junio de 2026, el Grupo ha vendido 2 locales comerciales y 31 viviendas ubicadas en Madrid. Estas unidades se han vendido a un precio de venta de 11.757 miles euros, superior al de la última valoración de un experto independiente y se ha cancelado la deuda asociada a dichos inmuebles.

Con fecha 5 de agosto de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el pago de un dividendo a cuenta correspondiente al ejercicio 2026. El importe bruto aprobado ascendió a 900 miles de euros (0,25255579 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 13 de agosto de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 14 de septiembre de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó una reducción de capital social por un importe bruto de 1.516 miles de euros (0,42000000 euros por acción) el cual se hizo efectivo el 21 de septiembre de 2026 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

Por otra parte, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Gobierno está trabajando en unos nuevos decretos en materia de arrendamiento de viviendas. El Grupo está analizando las posibles implicaciones de estas medidas sobre sus operaciones y, de acuerdo con las evaluaciones preliminares realizadas hasta la fecha, no se espera que su eventual aprobación tenga un impacto significativo para el Grupo.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

| Tipología | Fecha de adquisición |
|---|---|
| 23 unidades y 23 trasteros | 31/05/2016 |
| Edificio de 28 unidades | 03/10/2018 |
| Edificio de 29 unidades | 08/01/2019 |
| Edificio de 12 unidades | 30/09/2019 |

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E



## Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Docusign Envelope ID: E72AE83D-60EB-884D-837F-66F1723EAB3E

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente**

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

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

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

Madrid, 27 de octubre de 2026

Firmado por:
Roberto Perri
8FA65B423F4A4F6...

Roberto Eduardo Perri

(Presidente del Consejo de Administración)

Firmado por:
Jorge Martinez Aleman
7C03E0886FA141B...

Jorge Martínez Alemán

(Miembro del Consejo de Administración)

Firmado por:
Carmen Panadero
843C359A63DA4E4...

María del Carmen Panadero Reyes

(Miembro del Consejo de Administración)

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.**

Información financiera seleccionada de carácter individual del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

## Balance intermedio al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Miles de euros

| Activos | 30 de junio de 2026 | 31 diciembre 2025 |
|---|---|---|
| **Activos no corrientes** | **24.568** | **26.686** |
| Inmovilizado material | 2 | 2 |
| Inversiones inmobiliarias | 17.129 | 17.531 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 7.323 | 8.977 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 114 | 176 |
| **Activos corrientes** | **1.906** | **7.645** |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | - | 5.036 |
| Anticipos a proveedores | 144 | 19 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 334 | 407 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 41 | 45 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 293 | 362 |
| Periodificaciones a corto plazo | 17 | 14 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.411 | 2.169 |
| **Total Activos** | **26.474** | **34.331** |

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

## Balance intermedio al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025

Miles de euros

| Patrimonio Neto y Pasivos | 30 de junio de 2026 | 31 diciembre 2025 |
|---|---|---|
| **Patrimonio neto** | **15.605** | **20.174** |
| Capital social | 14.223 | 18.049 |
| Prima de emisión | - | 497 |
| Reservas | 970 | 108 |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias | (279) | (279) |
| Dividendo a cuenta | (1.600) | (6.336) |
| Resultado del ejercicio | 2.291 | 8.135 |
| **Pasivos no corrientes** | **10.193** | **8.548** |
| Deudas a largo plazo | 10.193 | 8.548 |
| Deudas con entidades de crédito | 9.975 | 8.277 |
| Otros pasivos financieros | 218 | 271 |
| **Pasivos corrientes** | **676** | **5.609** |
| Deudas a corto plazo | 308 | 433 |
| Deudas con entidades de crédito | 308 | 433 |
| Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | - | 2.187 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 368 | 2.989 |
| Proveedores | 203 | 141 |
| Remuneraciones pendientes de pago | - | 67 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 108 | 272 |
| Anticipos de clientes | 57 | 2.509 |
| **Total Patrimonio neto y pasivos** | **26.474** | **34.331** |

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.**

## Cuenta de resultados intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025

**Miles de euros**

| Operaciones continuadas | 30 junio 2026 | 30 junio 2025 |
|---|---|---|
| Ingresos brutos de arrendamiento | 539 | 1.037 |
| Otros Gastos de explotación | (433) | (580) |
| Amortización de inversiones inmobiliarias | (50) | (89) |
| Ingresos por dividendos de empresas del grupo | 353 | 280 |
| Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias | 2.093 | 5.473 |
| **Resultado operativo** | **2.502** | **6.121** |
| Resultado financiero | (211) | (169) |
| **Resultado antes de impuestos** | **2.291** | **5.952** |
| Impuestos sobre beneficios | **-** | **-** |
| **Resultado del periodo atribuido a los accionistas** | **2.291** | **5.952** |

(*) Las cifras no han sido auditadas ni revisadas