

**Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales Abreviadas  
emitido por un Auditor Independiente**

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

## Valoración de la inversión inmobiliaria

**Descripción** La Sociedad tiene registrada, en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, una vivienda unifamiliar en proceso de reforma destinada a arrendamiento por valor neto contable de 8.675 miles de euros, adquirida en 2024, que representa el 42% del total activo.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a que la determinación del importe recuperable de la inversión inmobiliaria requiere la realización de estimaciones por parte del experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y a los desgloses correspondientes se incluye en las notas 4.2 y 5 de la memoria abreviada adjunta.

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Verificación, mediante la correspondiente documentación soporte, del adecuado registro contable de la adquisición de la vivienda efectuada en el ejercicio anterior, así como de una muestra representativa de los costes de reforma incurridos en el ejercicio 2025.
- ▶ Obtención del informe de valoración emitido por el experto independiente contratado por la Dirección en relación con el activo inmobiliario propiedad de la Sociedad, así como evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de los procedimientos y de la metodología de valoración utilizados por el citado experto para determinar el importe recuperable, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

### Valoración de la participación en empresa del Grupo

---

**Descripción** La Sociedad tiene registrada, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a largo plazo” del balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, su participación en Es Broll, S.A.R.L. por valor neto contable de 10.626 miles de euros, que representa el 52% del total activo. El coste de adquisición de dicha inversión, adquirida en 2024, asciende a 16.697 miles de euros y está minorado por correcciones valorativas por deterioro por importe de 6.071 miles de euros.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a que la determinación del importe recuperable de la inversión requiere la realización de estimaciones, lo que conllevan la aplicación de juicios por parte de la Dirección de la Sociedad.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y a los desgloses correspondientes se incluye en las notas 4.3 y 6.1 de la memoria abreviada adjunta

---

**Nuestra  
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Revisión de la metodología empleada por la Dirección de la Sociedad para determinar el importe recuperable de la participación, tomando en consideración el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración, netas del efecto impositivo.
- ▶ Obtención del informe de valoración emitido por el experto independiente contratado por la Dirección en relación con el activo inmobiliario propiedad de la participada, así como evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de los procedimientos y de la metodología de valoración utilizados por el citado experto para determinar el importe recuperable del inmueble, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria abreviada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2025, la correspondiente al ejercicio anterior, que no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2025.

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

**ERNST & YOUNG, S.L.**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

2026 Núm. 13/26/01339  
SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR  
\*\*\*\*\*  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
\*\*\*\*\*

26 de junio de 2026

**Juan Manuel Martín de Vidales Bennásar**  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 17914)

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE  
ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

**BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (Expresado en euros)**  
**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**N.I.F. A-10672616**

|                                                     | Notas | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|-----------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                       |       | <b>19.369.881,92</b> | <b>17.194.450,46</b> |
| II. Inmovilizado material                           |       | 69.010,00            | 327.661,46           |
| III. Inversiones inmobiliarias                      | 5     | 8.674.871,77         | 6.237.789,00         |
| VI. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo | 6     | 10.626.000,15        | 10.626.000,00        |
| V. Inversiones financieras a largo plazo            |       | -                    | 3.000,00             |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                          |       | <b>1.248.467,68</b>  | <b>103.249,41</b>    |
| II. Existencias                                     |       | (0,04)               | -                    |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  | 6     | 1.157.985,01         | 102.507,94           |
| 1. Clientes ventas y prestación de servicios        |       | 812.542,19           | 22.637,05            |
| 2. Accionistas por desembolsos exigidos             |       | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Otros deudores                                   |       | 345.442,82           | 79.870,89            |
| V. Activos financieros a corto plazo                | 6     | 197,69               | 197,69               |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 7     | 90.285,02            | 543,78               |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>                         |       | <b>20.618.349,60</b> | <b>17.297.699,87</b> |

|                                                             | Notas  | 31/12/2025           | 31/12/2024           |
|-------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                   | 8      | <b>16.026.736,06</b> | <b>5.588.702,24</b>  |
| A-1) Fondos propios                                         |        | 16.026.736,06        | 5.588.702,24         |
| I. Capital                                                  |        | 5.000.000,00         | 5.000.000,00         |
| 1. Capital escriturado                                      |        | 5.000.000,00         | 5.000.000,00         |
| III. Resultados de ejercicios anteriores                    |        | (6.411.297,76)       | (559,51)             |
| IV. Otras aportaciones de socios                            |        | 18.076.723,02        | 7.000.000,00         |
| V. Resultado del ejercicio                                  |        | (638.689,20)         | (6.410.738,25)       |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                               | 9 y 12 | <b>3.945.708,18</b>  | <b>9.406.912,89</b>  |
| I. Deudas con entidades de crédito a largo plazo            |        | 2.501.171,94         | 2.773.887,04         |
| III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo            |        | 1.444.536,24         | 6.633.025,85         |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                  |        | <b>645.905,36</b>    | <b>2.302.084,74</b>  |
| I. Deudas con entidades de crédito a corto plazo            |        | 274.879,25           | 289.764,98           |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo |        | -                    | 10.000,00            |
| V. Otros acreedores                                         | 9      | 371.026,11           | 2.002.319,76         |
| 1. Proveedores                                              |        | 0,00                 | (2.861,64)           |
| 6. Otros acreedores                                         |        | 371.026,11           | 2.005.181,40         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>           |        | <b>20.618.349,60</b> | <b>17.297.699,87</b> |

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (Expresada en euros)**

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**N.I.F. A-10672616**

| <b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>                                         | <b>Notas</b> | <b>31/12/2025</b>   | <b>31/12/2024</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios                                       | 11           | 0,00                | 18.708,31             |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 11           | (0,05)              | 147.000,00            |
| 4. Aprovisionamientos                                                         |              | -                   | (969,30)              |
| 5. Otros ingresos de explotación                                              | 5            | 74.900,94           | 0,00                  |
| 6. Gastos de personal                                                         |              | (75.424,91)         | (17.817,44)           |
| 7. Otros gastos de explotación                                                |              | (138.430,84)        | (443.556,03)          |
| 8. Amortización del inmovilizado                                              |              | (119.765,55)        | (119.338,54)          |
| 13. Otros resultados                                                          |              | (135.062,72)        | (32,03)               |
| <b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                            |              | <b>(393.783,13)</b> | <b>(416.005,03)</b>   |
| 15. Gastos financieros                                                        | 9 y 12       | (126.310,07)        | (42.732,37)           |
| 18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros       |              | (118.596,00)        | (5.952.000,85)        |
| <b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>                                                |              | <b>(244.906,07)</b> | <b>(5.994.733,22)</b> |
| <b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                        |              | <b>(638.689,20)</b> | <b>(6.410.738,25)</b> |
| 20. Impuesto sobre beneficios                                                 |              | 0,00                | 0,00                  |
| <b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                             |              | <b>(638.689,20)</b> | <b>(6.410.738,25)</b> |

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**  
**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**N.I.F. A-10672616**

**A) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**  
**(Expresado en euros)**

|                                             | Capital<br>(Nota 8) | Resultados<br>de ejercicios<br>anteriores | Resultado del ejercicio<br>(Nota 3) | Otras aportaciones de socios<br>(Nota 8) | TOTAL                |
|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
| <b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2024</b>          | <b>3.000,00</b>     | <b>(443,15)</b>                           | <b>(116,36)</b>                     | <b>-</b>                                 | <b>2.440,49</b>      |
| Aplicación resultado año anterior           | -                   | (116,36)                                  | 116,36                              | -                                        | -                    |
| Operaciones con socios o propietarios       | -                   | -                                         | -                                   | -                                        | -                    |
| Ampliación de Capital                       | 4.997.000,00        | -                                         | -                                   | -                                        | 4.997.000,00         |
| Otras operaciones con socios o propietarios | -                   | -                                         | -                                   | 7.000.000,00                             | 7.000.000,00         |
| Resultado del ejercicio                     | -                   | -                                         | (6.410.738,25)                      | -                                        | (6.410.738,25)       |
| <b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2025</b>          | <b>5.000.000,00</b> | <b>(559,51)</b>                           | <b>(6.410.738,25)</b>               | <b>7.000.000,00</b>                      | <b>5.588.702,24</b>  |
| Aplicación resultado año anterior           | -                   | (6.410.738,31)                            | 6.410.738,25                        | -                                        | (0,06)               |
| Operaciones con socios o propietarios       | -                   | -                                         | -                                   | -                                        | -                    |
| Aportaciones de socio                       | -                   | -                                         | -                                   | 11.076.723,08                            | 11.076.723,08        |
| Resultado del ejercicio                     | -                   | -                                         | (638.689,20)                        | -                                        | (638.689,20)         |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>     | <b>5.000.000,00</b> | <b>(6.411.297,82)</b>                     | <b>(638.689,20)</b>                 | <b>18.076.723,02</b>                     | <b>16.026.736,06</b> |

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A-10672616 (IRUS 1000100285140), constituida con duración indefinida con fecha 12 de mayo de 2022, inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca,. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Conde de Sallent, nº 19, 2º puerta 2ª, 07003 Palma de Mallorca, Illes Balears.

Con fecha 12 de enero de 2024 la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, habiendo solicitado su incorporación a la Agencia Tributaria mediante escrito presentado en esa misma fecha.

Durante el ejercicio 2025 el Accionista Único realizó aportaciones de socios por importe de 10.198.907,08 euros y se capitalizó como aportación de socios el préstamo Scherb por importe de 877.816,00 euros, con la finalidad de reforzar los fondos propios de la Sociedad (véase Nota 8).

La sociedad ha sido constituida con la finalidad de optar por la aplicación del régimen fiscal regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para el periodo impositivo que se inicia a partir del 1 de enero de 2024. La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Euronext Access (París) desde el 19 de diciembre de 2025.

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos, entre otras actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas de inversión en el mercado mobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio nacional cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que la sociedad y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal, o estatutaria en la distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades , residentes o no en el 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 la SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades y la tenencia de acciones y participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversiones colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad contó con 2 empleados durante el ejercicio 2025 (1 hombre y 1 mujer).

**Régimen de SOCIMI**

Con fecha 12 de enero de 2024, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado 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.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances 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. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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 y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
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. 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.
  - c) 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.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, español o de cualquier Estado miembro de la Unión Europea.
5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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.

El incumplimiento de cualquier condición descrita anteriormente 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.

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

### **2.1 Imagen fiel**

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y, con lo estipulado 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 (SOCIMI) con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales abreviadas, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, y memoria abreviada están expresadas en euros, siendo esta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

### **2.2 Principios contables**

El balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art.38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

#### **Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, todos ellos abreviados, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

**Elementos recogidos en varias partidas**

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria abreviada. En el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

**Cambios en criterios contables**

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables.

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

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad han solicitado una tasación a un experto independiente. Para estimar el valor de mercado el tasador ha utilizado el método de valoración por comparables.

Deterioro de Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo.

La Sociedad realiza la prueba de deterioro de las participaciones en empresas del Grupo que posee. La determinación del valor recuperable de una participación implica el uso de estimaciones por la dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada. La sociedad dependiente es propietaria de un inmueble (vivienda residencial). Para determinar las plusvalías tácitas de dicho inmueble se ha obtenido una tasación realizada por un experto independiente que ha utilizado el método de valoración por comparables para determinar el valor de mercado del mismo. Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en la estimación del posible deterioro de las inversiones de patrimonio de empresas del Grupo.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

**3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aprobación del resultado del ejercicio 2025 que los miembros del órgano de Administración de la Sociedad propondrán al Accionista Único para su aprobación es la siguiente (en euros):

|                                               | 2025                |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Resultado del ejercicio</b>                | <b>(638.689,20)</b> |
| <b><u>Aplicación</u></b>                      |                     |
| <u>Reserva Legal</u>                          | -                   |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | <b>(638.689,20)</b> |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>(638.689,20)</b> |

### **3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos**

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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 forma siguiente:

- a) El 100 por 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 Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento 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 a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

## **4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

### **4.1 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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

Las reparaciones de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**(Expresada en euros)**

mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante el menor de su vida útil estimada y el plazo mínimo del contrato de arrendamiento.

Los elementos de transporte de amortizan en 16 años. En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

## **4.2 Inversiones inmobiliarias**

### **4.2.1 Capitalización**

Los terrenos y construcciones que la empresa destina a la obtención de ingresos por alquileres o los que posee con la intención de obtener plusvalías a través de su venta, se incluyen en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias".

Estos bienes, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción.

Forman parte de las inversiones inmobiliarias, los costes financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de instalaciones técnicas cuyo período de construcción hasta su puesta en funcionamiento es superior al año.

Los costes de renovación, ampliación o mejora son incorporados en el activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o prolongación de su vida útil.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

### **4.2.2 Amortización**

La amortización de estos activos comienza cuando los activos están preparados para el uso para el que fueron proyectados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiendo que los terrenos sobre los cuales se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por lo tanto, no se amortizan.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada. La vida útil de las construcciones se ha estimado en 50 años, amortizándose a un coeficiente del 2% anual y el mobiliario 10 años amortizándose a un coeficiente del 10% anual.

Cuando se producen correcciones valorativas por deterioro, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Se procede de la misma forma en caso de reversión de las mismas.

### **4.2.3 Correcciones de valor por deterioro y reversión**

Se produce deterioro de valor de un elemento de inversiones inmobiliarias, cuando su valor contable supere a su importe recuperable (mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso).

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

Al cierre de cada ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada y producen un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio, no se han producido reversiones en las correcciones valorativas por deterioro ya que, las circunstancias que las motivaron permanecen intactas.

Se produce deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material, cuando su valor contable supere a su importe recuperable (mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso).

Al cierre de cada ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables en base a tasaciones de expertos independientes efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada y producen un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.3 Activos financieros**

##### *Clasificación y valoración*

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a coste amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- Activos financieros a coste.

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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

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

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

**Activos financieros a coste**

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

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

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

#### **4.3.1 Deterioro del valor de los activos financieros**

##### **Instrumentos de deuda a coste amortizado**

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

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

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

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

## **4.4 Impuestos sobre beneficios**

### **4.4.1 Criterios de registro**

#### Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

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

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 12 de enero de 2024 la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 12 de enero de 2024 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

## **4.5 Pasivos financieros**

### **Clasificación y valoración**

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Pasivos financieros a coste amortizado**

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

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

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

**Baja de balance de pasivos financieros**

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguientes (en euros):

|                               | Euros             |                     |                     |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                               | Terrenos          | Construcciones      | Total               |
| <b>Coste</b>                  |                   |                     |                     |
| <b>Saldo a 31/12/2024</b>     | <b>249.511,56</b> | <b>5.988.277,44</b> | <b>6.237.789,00</b> |
| Traspasos                     |                   | 447.000,00          | 447.000,00          |
| Altas                         | -                 | 2.229.186,86        | 2.229.186,86        |
| <b>Saldo a 31/12/2025</b>     | <b>249.511,56</b> | <b>8.664.464,30</b> | <b>8.913.975,86</b> |
| <b>Amortización acumulada</b> | -                 | -                   | -                   |
| <b>Saldo a 31/12/2024</b>     |                   |                     |                     |
| Traspasos                     |                   | (119.338,54)        | (119.338,54)        |
| Dotación del ejercicio        | -                 | (119.765,55)        | (119.765,55)        |
| <b>Saldo a 31/12/2025</b>     | -                 | <b>(239.104,09)</b> | <b>(239.104,09)</b> |
|                               |                   |                     |                     |
|                               | Euros             |                     |                     |
|                               | Terrenos          | Construcciones      | Total               |
| <b>Coste</b>                  |                   |                     |                     |
| <b>Saldo a 31/12/2023</b>     | -                 | -                   | -                   |
| Altas                         | 249.511,56        | 5.988.277,44        | 6.237.789,00        |
| <b>Saldo a 31/12/2024</b>     | <b>249.511,56</b> | <b>5.988.277,44</b> | <b>6.237.789,00</b> |
| <b>Amortización acumulada</b> | -                 | -                   | -                   |

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

**Saldo a 31/12/2023**

Dotación del ejercicio

|   |   |   |
|---|---|---|
| - | - | - |
|---|---|---|

**Saldo a 31/12/2024**

|   |   |   |
|---|---|---|
| - | - | - |
|---|---|---|

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

La sociedad adquirió un inmueble (vivienda residencial) en Ibiza el 19 de enero de 2024 por importe de 6,2 millones más gastos de adquisición. En 2025 se inició la reforma del mismo por lo que a la fecha todavía no ha sido alquilado. Se espera finalizar la reforma a finales de 2026.

Se ha obtenido tasación del inmueble realizado por experto independiente basada en el método de comparables en virtud de la cual no existe deterioro en el mismo.

Seguros

La sociedad tiene contratada una póliza de seguro de inmueble para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de la inversión inmobiliaria. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2025 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

**6 ACTIVOS FINANCIEROS**

**6.1.-Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2024 y 2023 (en euros):

|                             | 31/12/2024  | Altas     | Bajas | 31/12/2025  |
|-----------------------------|-------------|-----------|-------|-------------|
| Instrumentos de patrimonio: |             |           |       |             |
| Coste                       | 16.578.001  | 118.596   | -     | 16.696.597  |
| Deterioro                   | (5.952.001) | (118.596) |       | (6.070.597) |
| Total                       | 10.626.000  | -         |       | 10.626.000  |

|                             | 31/12/2023 | Altas       | Bajas | 31/12/2024  |
|-----------------------------|------------|-------------|-------|-------------|
| Instrumentos de patrimonio: |            |             |       |             |
| Coste                       | .          | 16.578.001  | -     | 16.578.001  |
| Deterioro                   | .          | (5.952.001) | -     | (5.952.001) |
| Total                       | .          | 10.626.000  | -     | 10.626.000  |

En agosto de 2024 la sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad luxemburguesa Es Broll, S.A.R.L. Esta sociedad tiene su domicilio social en 18, rue Michel Rodange L-2430 Luxemburgo. La sociedad es propietaria de un inmueble en Ibiza (vivienda residencial), en cual ha firmado un contrato de arrendamiento en octubre de 2025 por un plazo de siete años.

La Sociedad ha obtenido tasación realizada por experto independiente del inmueble propiedad de la sociedad en virtud del cual se ha registrado un deterioro de la participación de 5.952 miles de euros en 2024 y 119 miles de euros en 2025.

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

|                       | (Miles de euros) | Valor neto contable | Porcentaje de participación directa | Capital y prima | Reservas  | Resultado de Explotación | Beneficios (pérdidas) del ejercicio | Total patrimonio neto |
|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ejercicio 2025</b> |                  |                     |                                     |                 |           |                          |                                     |                       |
| Es Broll SARL         |                  | 10.626.000          | 100%                                | 7.899.908       | (120.778) | (77.996)                 | (77.996)                            | 7.701.134             |

La diferencia entre el valor neto contable de la participación y el importe del patrimonio neto contable de la filial se corresponde a plusvalías tácitas en la participada.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

**6.2- Otros activos financieros**

El detalle de los Activos a coste amortizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se incluyen en los siguientes epígrafes del balance abreviado (en euros):

|                                                              | <b>2025</b>       | <b>2024</b>      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                              | <b>2025</b>       | <b>2024</b>      |
| <b>Activos financieros a coste amortizado a corto plazo:</b> |                   |                  |
| Clientes                                                     | 569,19            | 22.637,05        |
| Clientes, empresas del grupo (nota 12)                       | 811.973           |                  |
| Accionistas por desembolsos exigidos                         | -                 | -                |
| Inversiones financieras a corto plazo                        | 197,69            | 197,69           |
| <b>Total</b>                                                 | <b>812.739,88</b> | <b>22.834,74</b> |

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

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde varias cuentas corrientes cuyo importe asciende a 90.285,02 euros.

**8. FONDOS PROPIOS**

**Capital**

La Sociedad se constituyó el día 12 de mayo de 2022 con un capital de 3.000 euros parcialmente desembolsado, compuesto de 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, siendo la entidad ECT TAX LEGAL SERVICES y Jose Escandell Escandell los accionistas de la Sociedad en el momento de constitución.

En fecha 10 de Enero de 2024 hay una compraventa de participaciones donde pasa a ser el Accionista Único de la Sociedad la entidad no residente CHERRY STREET SPANISH HOLDINGS LIMITED, con N.I.F. N0287648J.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad amplió su capital social en 4.997.000 euros hasta los 5.000.000 euros por capitalización de un crédito del accionista único, A 31 de diciembre de 2025 el capital social asciende a 5.000.000 euros.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el mercado no regulado de Euronext Access París.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

**Reserva legal**

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no ha recibido dotaciones al no haberse registrado hasta la fecha resultados positivos.

**Otras aportaciones de socios**

En 2024 el Accionista Único realizó aportaciones a los fondos propios de la Sociedad por importe de 7.000.000 de euros y en 2025 por importe de 11.076.723,08 euros. .

El importe total de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 18.076.723,08 euros (7.000.000 euros a 31 de diciembre de 2024).

**9 PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

|                                                             | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo</b> |                     |                     |
| Deudas con empresas del Grupo                               | 1.444.536,24        | 6.633.025,85        |
| Deudas con entidades de crédito                             | 2.501.171,94        | 6.633.025,85        |
| <b>Total</b>                                                | <b>3.945.708,18</b> | <b>9.406.912,89</b> |
|                                                             | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         |
| <b>Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo</b> |                     |                     |
| Deudas con empresas del Grupo                               | -                   | 10.000,00           |
| Deudas con entidades de crédito                             | 274.879,25          | 289.764,98          |
| Proveedores                                                 | -                   | (2.861,64)          |
| Acreedores varios                                           | 293.438,22          | 141.218,11          |
| Acreedores, empresas del grupo                              | 43.764,33           | -                   |
| <b>Total</b>                                                | <b>612.081,80</b>   | <b>438.121,45</b>   |

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

Deudas con empresas del grupo:

Las deudas con empresas del grupo a largo plazo se corresponden con una línea de crédito con el Sr. Michael Scherb accionista último de la sociedad por el importe dispuesto, con vencimiento 31 de diciembre de 2027 y remunerado a tipo de interés legal del dinero.

La sociedad dispone de una línea de crédito con el accionista único por límite de 10.000.000 de euros. La devolución de los importes dispuestos es a discreción del prestamista. Dicho crédito no devenga intereses. A fecha de cierre no se ha dispuesto dicho crédito.

Deudas con entidades de crédito

La Sociedad mantiene financiación ajena con Banco Santander, S.A., con un principal de 3.150.000 euros y vencimiento el 31 de julio de 2034, de los que 2.501.171,94 euros se clasifican a largo plazo y 274.879,25 euros a corto plazo. Dicho préstamo devenga un interés fijo hasta julio de 2025 al 3,85% y a partir de esa fecha variable vinculado al Euribor 12 meses más el 2,35%.

## **10 SITUACIÓN FISCAL**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es el siguiente (en euros):

|                                     | <b>2025</b>       | <b>2024</b>         |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Activos</b>                      |                   |                     |
| H.P. Deudora por IVA                | 345.442,82        | 79.870,89           |
| <b>Total activos</b>                | <b>345.442,82</b> | <b>79.870,89</b>    |
| <b>Pasivos</b>                      |                   |                     |
| H.P. Acreedora por retenciones      | 3.713,14          | 404,61              |
| H.P. Acreedora por IVA              | 28.441,14         | -                   |
| H.P. Otros conceptos fiscales       | -                 | 1.861.000,00        |
| H.P. Acreedora por Seguridad Social | 1.668,82          | -                   |
| <b>Total pasivos</b>                | <b>33.823,56</b>  | <b>1.863.963,29</b> |

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

A continuación, se incluye un detalle de la base imponible fiscal del ejercicio 2025 que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales, así como la declarada en el ejercicio 2024 (en euros):

|                                          | 2025     |               |                     |
|------------------------------------------|----------|---------------|---------------------|
|                                          | Aumentos | Disminuciones | Neto                |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio |          |               | (638.689,20)        |
| Impuesto sobre sociedades                | -        | -             | -                   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>      |          |               | <b>(638.689,20)</b> |
| Diferencias permanentes                  | 244.235  | -             | 244.235             |
| Diferencias temporales                   | -        | -             | -                   |
| <b>Base imponible</b>                    |          |               | <b>(394.454,2)</b>  |
| Tipo impositivo                          |          |               | 0%                  |
| Cuota íntegra                            |          |               | -                   |
| <b>Hacienda Pública a pagar</b>          |          |               | <b>-</b>            |

  

|                                          | 2024         |               |                       |
|------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|
|                                          | Aumentos     | Disminuciones | Neto                  |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio |              |               | (6.410.738,25)        |
| Impuesto sobre sociedades                | -            | -             | -                     |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>      |              |               | <b>(6.410.738,25)</b> |
| Diferencias permanentes                  | 5.952.000,85 | -             | 5.952.000,85          |
| Diferencias temporales                   |              | -             | -                     |
| <b>Base imponible</b>                    |              |               | <b>(458.737,40)</b>   |
| Tipo impositivo                          |              |               | 0%                    |
| Cuota íntegra                            |              |               | -                     |
| <b>Hacienda Pública a pagar</b>          |              |               | <b>-</b>              |

De acuerdo con el Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en ejercicios futuros.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y los impuestos anticipados por diferencias temporarias se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los impuestos diferidos, de haberlos, surgen de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales y siempre que sea probable la recuperación de los mismos con beneficios fiscales futuros.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

Tal y como se indica en la nota 1 la sociedad se ha acogido al régimen fiscal de SOCIMI con efectos 12 de enero de 2024. En relación a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2021, indicar que no existen reservas procedentes de ejercicios previos a la aplicación del Régimen fiscal especial de SOCIMI y reservas de períodos donde se haya aplicado el régimen fiscal de SOCIMI, dado que la Sociedad ha tenido pérdidas desde su constitución.

El gravamen del régimen fiscal especial de SOCIMI es del 0%, aplicable a los beneficios fiscales obtenidos de dicha actividad siempre que cumpla los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2021. La Sociedad cumple todos los requisitos exigidos.

**Bases imponibles negativas**

Se detallan a continuación las bases imponibles negativas pendientes de compensar:

| CONCEPTO       | A COMPENSAR       | APLICADO | PENDIENTE         |
|----------------|-------------------|----------|-------------------|
| Ejercicio 2024 | 458.737,40        |          | 458.737,40        |
| Ejercicio 2025 | 394.454,20        |          | 394.454,20        |
| <b>Total</b>   | <b>853.191,60</b> |          | <b>853.191,60</b> |

**11 INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

|                                              | 2025        | 2024             |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios:</b> |             |                  |
| Ventas y prestaciones de servicios           | 0,00        | 18.708,31        |
| <b>Total</b>                                 | <b>0,00</b> | <b>18.708,31</b> |

La sociedad no tiene ingresos dado que el inmueble de su propiedad está siendo reformado para su alquiler una vez finalizada la obra, la cual se espera para finales de 2026.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en euros)**

b) Gastos de explotación y tributos

El detalle de los gastos de explotación registrados durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

|                                          | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Servicios profesionales independientes   | 92.373,13         | 374.584,76        |
| Seguros                                  | 6.356,54          | 5.946,84          |
| Servicios bancarios                      | 82,00             | 36.312,26         |
| Mantenimiento y conservación             | 13.511,08         | 18.954,99         |
| Suministros                              | 7.505,43          | 6.534,48          |
| Otros servicios                          | 10.516,33         | 1.222,70          |
| Otros tributos                           | 8.086,33          | -                 |
| <b>Total otros gastos de explotación</b> | <b>138.430,84</b> | <b>443.556,03</b> |

Los honorarios de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2025 ascienden a 9.660 euros.

c) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros registrados durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

|                                                          | <b>2025</b>       | <b>2024</b>      |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Gastos financieros:</b>                               |                   |                  |
| Intereses de préstamos con entidades de crédito (nota 9) | 126.310,07        | 42.732,37        |
| <b>Total</b>                                             | <b>126.310,07</b> | <b>42.732,37</b> |

Los intereses corresponden principalmente al préstamo constituido con la entidad bancaria Banco Santander, S.A explicado en la nota 9 y que devenga un interés variable vinculado al Euribor 12 meses más el 2,35%.

## 12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como se indica a continuación (en euros):

|                                                                    | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo</b>              |                     |                     |
| ES BROLL S.à r.l. (sociedad dependiente)                           | 811.973             | -                   |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>811.973</b>      | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL CUENTAS A COBRAR PARTES VINCULADAS</b>                    | <b>811.973</b>      | <b>-</b>            |
|                                                                    | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         |
| <b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo (accionistas)</b> |                     |                     |
| Michael Winston Scherb                                             | 1.444.536,24        | 877.816             |
| Cherry Street Spanish Holdings Ltd.                                |                     | 5.755.209,85        |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>1.444.536,24</b> | <b>6.633.025,85</b> |
|                                                                    | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         |
| <b>Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo</b>               |                     |                     |
| ES BROLL S.à r.l.(sociedad dependiente)                            | 43.764,33           | -                   |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>43.764,33</b>    | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS</b>                     | <b>1.488.300,57</b> | <b>6.633.025,85</b> |

### **13 RETRIBUCIÓN AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la Sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025:

|              | <b>Nº Hombres</b> | <b>Nº Mujeres</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Presidente   | 1                 | -                 |
| Vocal        | 1                 | 2                 |
| <b>Total</b> | <b>2</b>          | <b>2</b>          |

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

#### **14 INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales. La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

#### **15 HECHOS POSTERIORES**

La Sociedad tiene prevista la fusión transfronteriza por absorción de ES BROLL S.à r.l. (Luxemburgo, RCS B208722) por parte de ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A. La fecha de efectos contables de la operación será el 1 de enero de 2026.

#### **16 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por los administradores. En base a estas políticas, se han establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

##### Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. A fecha de cierre la sociedad no tiene saldo de clientes pendiente de cobro con terceros.

##### Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación abreviado, así un contrato de financiación por cuenta corriente con el socio único que le puede permitir disponer de liquidez adicional hasta un límite de 10.000.000 de euros. La devolución de los importes dispuestos es a discreción del prestamista. A fecha de 31/12/2025 la sociedad no tiene importe alguno dispuesto.

##### Riesgo de mercado (incluye riesgo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

El crédito de deuda bancaria de la Sociedad está expuesto al riesgo de tipo de interés, dado que está remunerado a tipo de interés variable referenciado al Euribor 12 meses más el 1,20%. Ver nota 9.

**ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE**  
**2025**  
**(Expresada en euros)**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

Los miembros del Consejo de Administración de ES VEDRA PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas que constan de Balance abreviado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y Memoria abreviada en su reunión del día 31 de marzo de 2026.

En PALMA DE MALLORCA, a 31 de marzo de 2026, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma:

JOSE ESCANDELL ESCANDELL  
en calidad de Presidente del Consejo de Administración.

INMACULADA MARTINEZ RODRIGUEZ  
en calidad de Consejera del Consejo de Administración.

NOEMI REDONDO TOMAS  
en calidad de Secretaria del Consejo de Administración.

MICHAEL WINSTON SCHERB  
en calidad de Consejero Delegado.