



# Informe de Auditoría de Vandor Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales abreviadas  
de Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U.  
correspondientes al ejercicio finalizado el  
31.12.2024)



KPMG Auditores, S.L.  
Torre Realia  
Plaça d'Europa, 41-43  
08908 L'Hospitalet de Llobregat  
(Barcelona)

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

Al accionista único de Vandor Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

### Opinión

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

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 2 d), 3 d) y 6)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que se corresponde con bienes inmuebles que son destinados al alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad valora inicialmente los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción. Con posterioridad a la valoración inicial, la Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia o no de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de valoración realizada por experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, las significativas altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio, y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias a cierre, se ha considerado el análisis tanto de las altas del ejercicio, como la revisión del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias a cierre del ejercicio, un aspecto relevante de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del proceso de registro y valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones empleadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Asimismo, hemos realizado pruebas de detalle sobre una muestra de altas del ejercicio y de los costes asociados a las mismas, para comprobar su adecuado registro contable. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

## **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 abreviadas.

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

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



4

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 Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U., 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 públicamente la cuestión.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

David Relats Barragán  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20680

4 de abril de 2025

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

KPMG Auditores, S.L.

2025 Núm. 20/25/00733

IMPORT COL-LEGAL: 96,00 EUR

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas  
31 de diciembre de 2024  
(Junto con el Informe de Auditoría)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**

(Sociedad Unipersonal)

**Balance abreviado**

**31 de diciembre de 2024**

(Expresado en euros)

Activo	Nota	31.12.2024	31.12.2023
<b>Inmovilizado intangible</b>	Nota 5	<b>41.134,00</b>	<b>24.355,97</b>
Aplicaciones informáticas		41.134,00	24.355,97
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 5	<b>5.415.550,27</b>	<b>3.929.222,48</b>
Instalaciones técnicas y maquinaria		324.644,92	101.998,29
Mobiliario		3.228.570,61	3.112.908,56
Equipos para proceso de información		19.498,30	14.532,98
Inmovilizado en curso y anticipos		1.842.836,44	699.782,65
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 6	<b>121.027.384,59</b>	<b>99.731.248,43</b>
Terrenos		70.735.014,98	60.173.939,86
Construcciones		39.041.406,20	33.168.377,14
Inversiones en adaptación y anticipos		11.250.963,41	6.388.931,43
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	Nota 9	<b>1.762.123,22</b>	<b>1.562.123,22</b>
Instrumentos de patrimonio		1.562.123,22	1.562.123,22
Créditos a empresas		200.000,00	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 8	<b>810.090,02</b>	<b>1.787.672,83</b>
Derivados		134.997,22	174.220,13
Otros activos financieros a largo plazo		675.092,80	1.613.452,70
<b>Activos por impuesto diferido</b>	Nota 12	-	<b>136,58</b>
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>129.056.282,10</b>	<b>107.034.759,51</b>
<b>Existencias</b>		<b>15.700,37</b>	<b>78.697,87</b>
Anticipos a proveedores		15.700,37	78.697,87
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 8	<b>416.866,60</b>	<b>433.611,65</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		60.470,05	42.123,11
Clientes empresas del Grupo y asociadas	Nota 16	298.925,70	61.008,10
Deudores varios		-	-
Personal		10.811,07	-
Otros créditos con las Administraciones públicas	Nota 12	46.659,78	330.480,44
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 9	<b>1.287,45</b>	-
Créditos a empresas		1.287,45	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	Nota 8	<b>1.229.851,62</b>	<b>1.385.523,23</b>
Otros activos financieros a corto plazo		1.229.851,62	1.385.523,23
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>22.000,00</b>	<b>13.440,00</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 8	<b>1.212.661,84</b>	<b>3.427.021,31</b>
Tesorería		1.212.661,84	3.427.021,31
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.898.367,88</b>	<b>5.338.294,06</b>
<b>Total activo</b>		<b>131.954.649,98</b>	<b>112.373.053,57</b>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Balance abreviado**  
**31 de diciembre de 2024**  
**(Expresado en euros)**

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	31.12.2024	31.12.2023
<b>Fondos propios</b>			
Capital			
Capital escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión		15.368.147,75	15.368.147,75
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.797.085,45)	(5.457.878,29)
Otras aportaciones de socios		57.967.123,22	41.927.123,22
Resultado del ejercicio		(3.836.280,53)	(3.339.207,16)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>65.701.904,99</b>	<b>53.498.185,52</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11	50.216.617,02	54.532.172,57
Derivados		50.003.200,90	54.434.781,60
Otros pasivos financieros a largo plazo		102.860,15	-
		110.555,97	97.390,97
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>50.216.617,02</b>	<b>54.532.172,57</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11	15.174.023,95	3.605.005,49
Otros pasivos financieros a corto plazo		12.530.845,09	1.357.984,24
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.643.178,86	2.247.021,25
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	Nota 16	862.104,02	737.689,99
Acreedores varios	Nota 11	213.023,89	136.207,07
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	458.532,84	551.083,94
Anticipos de clientes		183.214,29	50.398,98
		7.333,00	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>16.036.127,97</b>	<b>4.342.695,48</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>131.954.649,98</b>	<b>112.373.053,57</b>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada**  
**para el ejercicio terminado el**  
**31 de diciembre de 2024**

(Expresada en euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias	Nota	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Notas 6 y 13	<b>5.830.588,67</b>	<b>4.080.668,87</b>
Prestaciones de servicios		5.830.588,67	4.080.668,87
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>185.551,53</b>	<b>38.592,19</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		172.717,12	29.619,42
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		12.834,41	8.972,77
<b>Gastos de personal</b>	Nota 13	<b>(1.047.044,67)</b>	<b>(735.397,12)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(873.394,21)	(572.331,06)
Cargas sociales		(173.650,46)	(163.066,06)
<b>Otros gastos de explotación</b>	Nota 13	<b>(3.742.798,54)</b>	<b>(3.161.791,03)</b>
Servicios exteriores		(3.437.274,46)	(2.942.562,12)
Tributos		(254.484,38)	(196.362,51)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	(51.039,70)	(22.866,40)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>	Notas 5 y 6	<b>(1.192.067,92)</b>	<b>(941.381,54)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	Nota 6	<b>(2.648,00)</b>	-
Resultados por enajenaciones y otros		(2.648,00)	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(10.913,57)</b>	<b>(7.821,24)</b>
<b>Resultado de explotación</b>		<b>20.667,50</b>	<b>(727.129,87)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	Nota 8.a	<b>92.399,36</b>	-
<b>Gastos financieros</b>	Nota 11	<b>(3.807.127,75)</b>	<b>(2.572.223,86)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(3.807.127,75)	(2.572.223,86)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	Nota 8	<b>(142.083,06)</b>	<b>(39.853,43)</b>
De terceros		(142.083,06)	(39.853,43)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(3.856.811,45)</b>	<b>(2.612.077,29)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(3.836.143,95)</b>	<b>(3.339.207,16)</b>
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>		<b>(136,58)</b>	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(3.836.280,53)</b>	<b>(3.339.207,16)</b>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

## (1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la "Sociedad"), se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada unipersonal en España, por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el día 18 de julio de 2019 por parte de AD Iberia Management, S.L.U. (como socio fundador) ante el Notario de Madrid D. José Carlos Sánchez González, número 1.121 de orden de su protocolo bajo la denominación de Vandor SPV 2019, S.L.U. y con domicilio social en la ciudad de Madrid (28020), calle Orense, 34, 10<sup>a</sup> planta.

En fecha 19 de diciembre de 2019, la sociedad Patron Mosa, S.à.r.l., (sociedad domiciliada en Luxemburgo) adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad al entonces socio único AD Iberia Management, S.L.U. mediante escritura de compraventa otorgada ante el notario de Barcelona D. Camilo-José Sexto Presas bajo el número 3.845 de su protocolo. Consecuentemente, en esa misma fecha, se otorgó la correspondiente escritura de cambio de Socio Único de la Sociedad ante el notario de Barcelona D. Camilo-José Sexto Presas bajo el número 3.847.

En fecha 19 de noviembre de 2020 el Socio Único de la Sociedad decidió trasladar el domicilio social a calle Beethoven 15. 7<sup>a</sup>. 08021 Barcelona, siendo este el domicilio social y fiscal actual de la Sociedad.

En fecha 25 de octubre de 2021, el Socio Único de la Sociedad decidió modificar la denominación social antigua de la Sociedad, Vandor SPV 2019, S.L., por la actual.

La Sociedad tiene por objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sujetas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sujetas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**

**(Sociedad Unipersonal)**

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**

**31 de diciembre de 2024**

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

A fecha de hoy, el Socio Único de la Sociedad es Patron Mosa, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único.

Tal y como se describe en la Nota 9 la Sociedad es la Sociedad Dominante de un Grupo, dado que posee participaciones que otorgan el control en una sociedad dependiente, si bien de acuerdo con el artículo 43.1 del Código de Comercio, ésta no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño.

Desde el 1 de enero de 2024 y durante un periodo de tres años prorrogables salvo renuncia expresa, la Sociedad pasa a tributar en el Régimen Especial de Grupo de Entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido, establecido en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, en la modalidad establecida en el artículo 163 sexies.cinco, de la Ley, teniendo asimismo la consideración de Entidad Dominante del grupo fiscal. Asimismo, también se integra dentro de este grupo de consolidación fiscal la entidad dependiente Cotown Sharing Life, S.L.

**SOCIMI, Ley 11/2009**

Con fecha 20 de diciembre de 2019, el Socio Único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). En esa misma fecha se comunicó a la Agencia Tributaria la opción de la Sociedad por el citado régimen fiscal especial de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos a partir de 20 de diciembre de 2019.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por el artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Asimismo, la Ley SOCIMI 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 también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley SOCIMI (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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:

(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

- (a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 SOCIMI, 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.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, 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 SOCIMI.

Asimismo, la Ley SOCIMI establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U. fueron admitidas a cotización en fecha 17 de diciembre de 2021, en Euronext París, por lo que figura cumplido este requisito.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido cumplido por Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U., dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad ya que las acciones son de una única clase y serie.

Al haber optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad incluirá en su denominación social la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.»

En este sentido, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple esta condición.

4. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley SOCIMI, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
  - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
  - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La Sociedad ha generado pérdidas durante el ejercicio 2024, por lo que no procederá a distribuir dividendos en el ejercicio 2025.

La Sociedad generó pérdidas durante el ejercicio 2023, por lo que no procedió a distribuir dividendos en el ejercicio 2024.

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, 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.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que en su caso, resultaran procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(2) Bases de presentación**

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U., de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2025, serán aprobadas por el socio único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que fueron aprobadas el 18 de junio de 2024.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas se presentan en euros con dos decimales, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de este balance abreviado requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad:

- Las estimaciones de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por técnicos de la compañía.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024, es posible que acontecimientos que pueden tener un lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(e) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2024, un resultado negativo por importe de 3.836.280,53 euros, así como resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 8.797.085,45 euros, como consecuencia de las pérdidas significativas alcanzadas en los últimos ejercicios. Asimismo, la Sociedad también presenta a dicha fecha un fondo de maniobra negativo por importe de 13.137.760,09 euros (positivo por importe de 995.598,58 euros al 31 de diciembre de 2023).



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

Estos factores pueden generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, de tal forma que la Sociedad pueda realizar sus activos y atender a sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en los estados financieros adjuntos.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha formulado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:

- La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y operacional de su Socio Único, para hacer frente a las potenciales necesidades de financiación que se deriven en el futuro como consecuencia del desarrollo de la actividad.
- Tal y como se describe en la Nota 19, con fecha 5 de marzo de 2025, la Sociedad ha culminado un proceso de refinanciación que va a permitir, de una parte, rebajar la carga financiera así como obtener financiación adicional, y de otra, una reorganización de los plazos de pago que permitirán a la Sociedad el cumplimiento del plan de negocio en el que se estipulan la consecución resultados y flujos de caja positivos en los próximos ejercicios.

En consecuencia, se han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento.

### **(3) Normas de Registro y Valoración**

- (a) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquéllas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

- (b) Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado intangible se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

#### *(i) Costes posteriores*

Los costes posteriores incurridos en el inmovilizado intangible, se registran como gasto, salvo que aumenten los beneficios económicos futuros esperados de los activos.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

*(ii) Vida útil y Amortizaciones*

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	Lineal	4
(c) Inmovilizado material		
(i) Reconocimiento inicial		
Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.		
(ii) Amortizaciones		
La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.		
La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:		

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	Lineal	10
Mobiliario	Lineal	10
Equipos y procesos de la información	Lineal	4

A estos efectos se entiende como importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

*(iii) Costes posteriores*

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**

(Sociedad Unipersonal)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**

**31 de diciembre de 2024**

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 3.e.

**(d) Inversiones inmobiliarias**

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como "Inversión inmobiliaria- Inversiones en adaptación y anticipos" hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los activos incluidos en inversiones inmobiliarias se contabilizan inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos se amortizan y, en su caso, son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste. En ejercicios posteriores y siempre que el periodo que medie entre el pago y la recepción del activo excede de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

Los activos adquiridos total o parcialmente a cambio de una contraprestación contingente incluyen en el precio de adquisición la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. Los cambios de estimación de la contraprestación contingente se reconocen como un ajuste al valor de los activos. Si los cambios están relacionados con variables como los tipos de interés o el IPC, se tratan como un ajuste al tipo de interés efectivo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal 50



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación**

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza principalmente a partir de las tasaciones por expertos independientes.

La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son periodo utilizado en flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura.

Las pérdidas por deterioro, en su caso, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de valor del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

**(f) Arrendamientos**

**(i) Contabilidad del arrendador**

La Sociedad ha cedido el derecho de uso de todos los inmuebles indicados en la Nota 6 bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Dada la naturaleza de los contratos de arrendamiento que ha formalizado la Sociedad sobre los inmuebles indicados en la Notas 6, dichos contratos tienen la naturaleza de arrendamientos operativos.

*Arrendamientos operativos*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en inversiones inmobiliarias.



(Continúa)

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

**(g) Instrumentos financieros**

**(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros**

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

1. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
  3. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

4. Activos financieros a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración asimetría contable surgida en caso contrario.

## (ii) Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

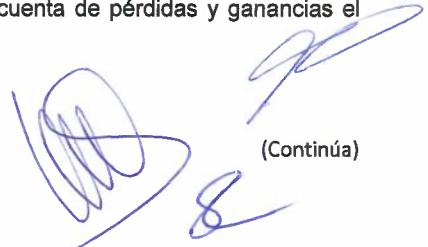
## (iii) Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.



(Continúa)

## (iv) Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se determina mediante el análisis de antigüedad de la deuda, considerando como norma general reconocer una provisión por incobrables en aquellos saldos cuya antigüedad sea superior a 180 días.

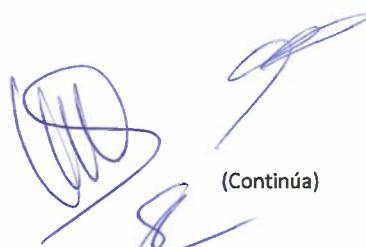
Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En caso de existir indicios de deterioro, la Sociedad evalúa mediante el descuento de flujos de efectivo el importe recuperable de dichas inversiones, actualizando anualmente las principales hipótesis del cálculo en base a los comparables del mercado.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

## (v) Clasificación de las participaciones sociales emitidas

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley SOCIMI, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal y no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad dominante, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

**(vi) Principios de compensación**

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

**(vii) Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

1. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

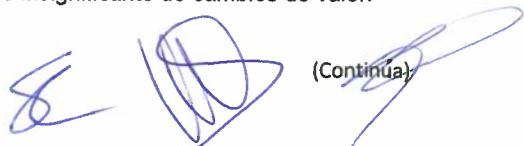
Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguieren las obligaciones que los han generado.

**(h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**

31 de diciembre de 2024

## (i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## (j) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el reconocimiento de ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse, así como su importe:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

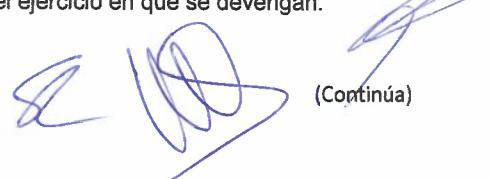
## (k) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto sobre beneficios concedidas por Administraciones Públicas como una minoración de la cuota de dicho impuesto son registradas como menos gasto por impuesto sobre sociedades en el ejercicio en que se devengan.



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la Sociedad está acogida al régimen de SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley SOCIMI, la Sociedad tributa a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley SOCIMI se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen. El Consejo de Administración monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley SOCIMI, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

**(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles**

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que la Sociedad tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

**(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales y bases imponibles negativas**

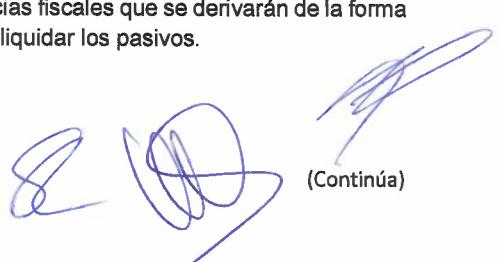
La Sociedad reconoce los correspondientes activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

La Sociedad no reconoce ningún activo por impuesto diferido para aquellas diferencias temporarias deducibles que:

- Surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

**(iii) Valoración**

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.



(Continúa)

## (iv) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

## (l) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance abreviado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplen los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación o se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

## (m) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

## (n) Transacciones entre empresas del grupo y vinculadas

Las transacciones entre empresas del grupo y vinculadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(4) Política y Gestión de Riesgos**

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. La Sociedad emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección con arreglo a políticas aprobadas por el socio único, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Socio Único proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las operaciones con derivados y las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en los Anexos I y II.

Asimismo, con fecha 5 de marzo de 2025 la Sociedad ha culminado el proceso de refinanciación de su deuda financiera que va a permitir una mayor liquidez (véase Nota 19).

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.




(Continúa)

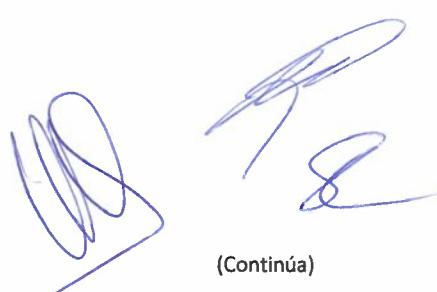
**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(5) Inmovilizado Intangible y Material**

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el Inmovilizado Intangible han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	31.12.2024	
	Aplicaciones	Total
	Informáticas	
Coste al 31 de diciembre de 2023	42.530,52	42.530,52
Altas	28.231,04	28.231,04
Coste al 31 de diciembre de 2024	<b>70.761,56</b>	<b>70.761,56</b>
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023	(18.174,55)	(18.174,55)
Dotación	(11.453,01)	(11.453,01)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024	<b>(29.627,56)</b>	<b>(29.627,56)</b>
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2024	<b>41.134,00</b>	<b>41.134,00</b>
Descripción	Euros	
	31.12.2023	
	Aplicaciones	Total
	Informáticas	
Coste al 31 de diciembre de 2022	31.417,00	31.417,00
Altas	11.113,52	11.113,52
Coste al 31 de diciembre de 2023	<b>42.530,52</b>	<b>42.530,52</b>
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	(10.196,77)	(10.196,77)
Dotación	(7.977,78)	(7.977,78)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023	<b>(18.174,55)</b>	<b>(18.174,55)</b>
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2023	<b>24.355,97</b>	<b>24.355,97</b>

Las altas en los ejercicios 2024 y 2023 corresponden principalmente a la adquisición de licencias del software SAP para la gestión contable y financiera.



(Continúa)

## Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.

(Sociedad Unipersonal)

## Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2024

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el Inmovilizado Material han sido los siguientes:

Descripción	Euros				
	31.12.2024				
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Mobiliario	Equipos para proceso de información	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste al 31 de diciembre de 2023	126.020,87	3.405.455,95	23.444,29	699.782,65	4.254.703,76
Altas	158.777,10	24.110,04	2.055,13	1.730.294,10	1.915.236,37
Bajas	-	(2.783,00)	(968,12)	-	(3.751,12)
Traspasos	85.909,05	501.331,26	-	(587.240,31)	-
Coste al 31 de diciembre de 2024	370.707,02	3.928.114,25	24.531,30	1.842.836,44	6.166.189,01
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023	(24.022,58)	(292.547,39)	(8.911,31)	-	(325.481,28)
Dotación	(46.062,10)	(374.797,65)	(5.033,00)	-	(425.892,75)
Traspasos	24.022,58	(32.198,60)	8.911,31	-	735,29
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024	(46.062,10)	(699.543,64)	(5.033,00)	-	(750.638,74)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2024	324.644,92	3.228.570,61	19.498,30	1.842.836,44	5.415.550,27

Las altas del ejercicio 2024 corresponden principalmente a las instalaciones técnicas y mobiliario destinados a los inmuebles de la Sociedad que figuran registrados en el epígrafe "inversiones inmobiliarias".

Descripción	Euros				
	31.12.2023				
	Instalaciones técnicas y maquinaria	Mobiliario	Equipos para proceso de información	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste al 31 de diciembre de 2022	42.717,66	2.053.098,40	16.824,38	148.505,97	2.261.146,41
Altas	5.250,16	-	6.619,91	1.981.687,28	1.993.557,35
Traspasos	78.053,05	1.352.357,55	-	(1.430.410,60)	-
Coste al 31 de diciembre de 2023	126.020,87	3.405.455,95	23.444,29	699.782,65	4.254.703,76
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	(11.241,17)	(15.366,12)	(4.149,73)	-	(30.757,02)
Dotación	(12.781,41)	(277.181,27)	(4.761,58)	-	(294.724,26)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023	(24.022,58)	(292.547,39)	(8.911,31)	-	(325.481,28)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2023	101.998,29	3.112.908,56	14.532,98	699.782,65	3.929.222,48

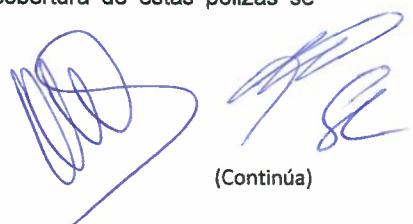
Por su parte las altas en el ejercicio 2023 correspondieron principalmente a las instalaciones técnicas y mobiliario destinados a los inmuebles de la Sociedad que figuran registrados en el epígrafe "inversiones inmobiliarias".

## (a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen elementos del inmovilizado intangible y material en uso que estén totalmente amortizados.

## (b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado intangible y material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



(Continúa)

**(6) Inversiones Inmobiliarias**

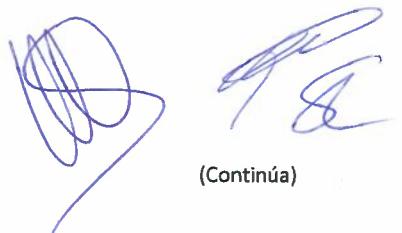
La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Descripción	Euros			
	31.12.2024			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en adaptación y anticipos	Total
Coste al 31 de diciembre de 2023	60.173.939,86	34.553.386,81	6.388.931,43	101.116.258,10
Altas	10.158.275,12	3.460.561,76	8.432.756,73	22.051.593,61
Traspasos	402.800,00	3.167.924,75	(3.570.724,75)	-
Coste al 31 de diciembre de 2024	<b>70.735.014,98</b>	<b>41.181.873,32</b>	<b>11.250.963,41</b>	<b>123.167.851,71</b>
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023		- (1.385.009,67)		- (1.385.009,67)
Altas		- (754.722,16)		- (754.722,16)
Traspasos		- (735,29)		- (735,29)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024		<b>- (2.140.467,12)</b>		<b>- 2.140.467,12</b>
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2024	<b>70.735.014,98</b>	<b>39.041.406,20</b>	<b>11.250.963,41</b>	<b>121.027.384,59</b>

Las altas en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 corresponden principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Con fecha 31 de enero de 2024 la Sociedad ha adquirido una finca de 14 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Amigó, 26, Barcelona, destinados al arrendamiento, por un importe de 9.025.668,31 euros, incluyendo todos los costes asociados.  
Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 11.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024 la Sociedad ha adquirido una finca de 11 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Avenir, 62, Barcelona, destinados al arrendamiento, por un importe de 4.593.168,57 euros, incluyendo todos los costes asociados.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 figuran en el epígrafe "Inversiones en adaptación y anticipos" un importe de 11.250.963,41 euros los cuales incluyen 840.000,00 y 350.000,00 euros correspondientes a los importes pagados por la Sociedad en concepto de arras de los edificios residenciales situados en las calles Sepúlveda 83 y Petribol 4 de Barcelona, respectivamente (véase Nota 19) así como un importe de 10.060.963,41 euros que corresponden, principalmente a inversiones y anticipos en rehabilitaciones en curso de los activos existentes.



(Continúa)

Descripción	Euros			
	31.12.2023			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en adaptación y anticipos	Total
Coste al 31 de diciembre de 2022	38.097.536,76	24.697.403,42	1.766.296,04	64.561.236,22
Altas	21.885.316,50	6.585.341,07	8.084.364,31	36.555.021,88
Traspasos	191.086,60	3.270.642,32	(3.461.728,92)	-
Coste al 31 de diciembre de 2023	<b>60.173.939,86</b>	<b>34.553.386,81</b>	<b>6.388.931,43</b>	<b>101.116.258,10</b>
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	-	(746.330,17)	-	(746.330,17)
Altas	-	(638.679,50)	-	(638.679,50)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2023	-	<b>(1.385.009,67)</b>	-	<b>(1.385.009,67)</b>
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2023	<b>60.173.939,86</b>	<b>33.168.377,14</b>	<b>6.388.931,43</b>	<b>99.731.248,43</b>

Por su parte, las altas en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 correspondieron principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones.

- Con fecha 25 de enero de 2023 la Sociedad adquirió una finca de 16 viviendas y 1 local comercial ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Còrsega, 396, Barcelona, destinados al arrendamiento, por un importe de 9.329.638,00 euros, incluyendo todos los costes asociados.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 11.

- Con fecha 16 de febrero de 2023, la Sociedad adquirió una finca de 26 viviendas y 4 locales comerciales ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Consell de Cent, 538, Barcelona, destinados al arrendamiento, por un importe de 4.861.368,86 euros, incluyendo todos los costes asociados.

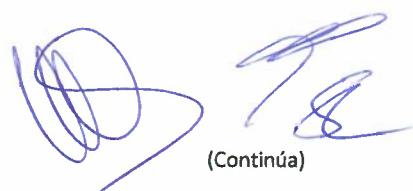
Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 11.

- Con fecha 8 de marzo de 2023, la Sociedad adquirió 19 viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Donoso Cortés, 75, Madrid, destinados al arrendamiento, por un importe de 8.805.150,76 euros, incluyendo todos los costes asociados.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 11.

- Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad adquirió una finca de 38 viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42, Daoiz 46 y Sánchez Morate 27, Getafe, destinados al arrendamiento, por un importe de 5.609.800,00 euros, incluyendo todos los costes asociados.

- Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 11.



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

Las obras en curso a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a mejoras que se estaban realizando en los distintos edificios y viviendas en propiedad de la Sociedad al cierre de dichos ejercicios.

## (a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

## (b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## (c) Bienes hipotecados

Los inmuebles incluidos en inversiones inmobiliarias están hipotecados por los préstamos indicados en la nota 11 a excepción del activo de Avenir, cuya inversión se ha financiado íntegramente con recursos propios.

## (d) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias es como sigue:

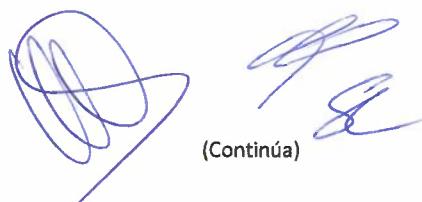
	<b>Euros</b>	
	<b>Ejercicio 2024</b>	<b>Ejercicio 2023</b>
Ingresos por alquiler y otros ingresos de explotación	5.830.588,67	4.001.299,91
Otros ingresos de gestión	-	79.368,96
 Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(2.337.674,74)	(1.707.051,12)
De las inversiones que no generan ingresos	(1.354.084,10)	(1.431.873,51)
 Neto	<b>2.138.829,83</b>	<b>941.744,24</b>

**(7) Arrendamientos operativos - Arrendador**

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos son los siguientes:

	<b>Euros</b>	
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Hasta un año	2.457.441,69	27.782,28
Entre 1 y 5 años	586.390,00	89.786,04
Más de 5 años	-	677.751,96
 3.043.831,69	<b>3.043.831,69</b>	<b>795.320,28</b>

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir del 1 de enero de 2025 y 2024, respectivamente.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(8) Activos financieros (sin considerar inversiones en empresas del Grupo)**

La composición de los activos financieros es como sigue:

	Euros 31.12.2024			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>				
Instrumentos financieros derivados	134.997,22	<b>134.997,22</b>	-	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Depósitos y fianzas	119.330,82	<b>119.330,82</b>	-	-
Otros activos financieros	555.761,98	<b>555.761,98</b>	1.229.851,62	<b>1.229.851,62</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	60.470,05	<b>60.470,05</b>
Clientes empresas del Grupo y asociadas	-	-	298.925,70	<b>298.925,70</b>
Personal	-	-	10.811,07	<b>10.811,07</b>
Total activos financieros	810.090,02	<b>810.090,02</b>	1.600.058,44	<b>1.600.058,44</b>

	Euros 31.12.2023			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>				
Instrumentos financieros derivados	174.220,13	<b>174.220,13</b>	-	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Depósitos y fianzas	110.569,63	<b>110.569,63</b>	-	-
Otros activos financieros	1.502.883,07	<b>1.502.883,07</b>	1.385.523,23	<b>1.385.523,23</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	42.123,11	<b>42.123,11</b>
Clientes empresas del Grupo y asociadas	-	-	61.008,10	<b>61.008,10</b>
Deudores varios	-	-	-	-
Total activos financieros	1.787.672,83	<b>1.787.672,83</b>	1.488.654,44	<b>1.488.654,44</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor por el cual los activos financieros se encontraban registrados no difería significativamente de su valor razonable.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" se incluyen al cierre del ejercicio 2024 y 2023 cuentas *swell* por importe de 1.229.851,62 y 1.385.523,23 euros, respectivamente, que se encuentran pignoradas por los contratos de deuda financiera descritos en la Nota 11.

**(a) Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad suscribió el 29 de julio de 2020 con Caixabank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,16% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero mensualmente. Las características principales de este instrumento financiero se detallan a continuación:

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera de tipo interés	01/08/2020	01/08/2030	1.650.000,00



(Continúa)



**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

Con fecha 31 de enero de 2024, la Sociedad ha suscrito con Kutxabank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 2,78% anual y variable en base al Euribor a 6 meses, pagadero mensualmente. Las características principales de este instrumento financiero se detallan a continuación:

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera de tipo interés	31/01/2024	31/01/2029	5.100.000,00

El valor razonable de las permutes financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de coberturas para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable durante los ejercicios 2024 y 2023 los cuales ascienden a 142.083,06 y 93.436,15 euros, respectivamente, como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio bajo el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros". Asimismo, también se han reconocido como ingreso financiero los intereses cobrados de este instrumento de cobertura durante los ejercicios 2024 y 2023 por importe de 92.399,36 y 53.582,72 euros, respectivamente.

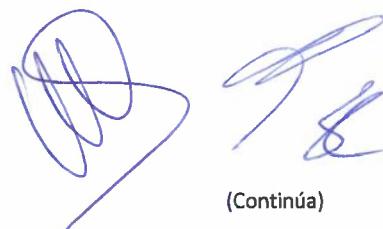
El valor de dichos derivados a 31 de diciembre de 2024 asciende a 134.997,22 y 102.860,15 euros, respectivamente y figuran registrados como activo no corriente y pasivo no corriente, respectivamente (174.220,13 euros al cierre del ejercicio 2023 registrado como activo no corriente).

En fecha 5 de marzo de 2025, coincidiendo como consecuencia de la refinanciación de la deuda financiera descrita en la Nota 19, estos instrumentos derivados han sido cancelados en su totalidad.

## (b) Otros activos financieros

Los activos financieros no corrientes que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 corresponden a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que ascienden a 119.330,82 euros (110.569,63 euros a 31 de diciembre de 2023) correspondientes al porcentaje pertinente de las fianzas recibidas de los arrendamientos de los edificios de la Sociedad y que está obligada a depositar en el organismo pertinente, en este caso el Institut Català del Sòl (Incasol). En contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo del pasivo del balance se registran los importes que la Sociedad ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver nota 11).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene depósitos por importe de 435.761,98 euros vinculados a las financiaciones de determinados edificios, (1.502.883,07 euros al 31 de diciembre de 2023) así como 120.000,00 euros vinculados a compras de activos.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

(c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
	Corriente	Corriente
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo</i>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	123.548,55	54.835,41
Deterioro	(63.078,50)	(12.712,30)
Clientes empresas del Grupo y asociadas	298.925,70	61.008,10
Personal	10.811,07	-
Otros créditos con las Administraciones públicas (Nota 12)	46.659,78	330.480,44
<b>Total</b>	<b>416.866,60</b>	<b>433.611,65</b>

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes no vencidas no han sufrido ningún deterioro de valor. Estas cuentas corresponden principalmente a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
	Corriente	Corriente
<i>Saldo inicial</i>		
	(12.712,30)	-
Dotaciones	(51.039,70)	(22.866,40)
Eliminaciones contra el saldo contable	673,50	10.154,10
<b>Saldo final</b>	<b>(63.078,50)</b>	<b>(12.712,30)</b>

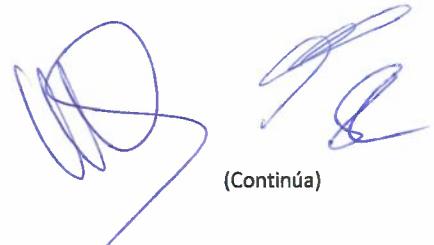
(d) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos se muestra en Anexo I

(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del saldo de tesorería y otros activos equivalentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Caja y bancos	1.212.661,84	3.427.021,31
<b>Total</b>	<b>1.212.661,84</b>	<b>3.427.021,31</b>



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(9) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas**

La composición del epígrafe inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Participaciones en entidades dependientes	1.562.123,22	1.562.123,22
Créditos a empresas	200.000,00	-
<b>Total</b>	<b>1.762.123,22</b>	<b>1.562.123,22</b>

Con fecha 9 de agosto de 2023, el Socio Único de la Sociedad realizó una aportación de socios valorándola en 1.562.123,22 euros en aplicación correspondiente a la participación del 94,61% del capital de la entidad Cotown Sharing Life, S.L (Nota 10.d).

Las participaciones en empresas del Grupo se consideran activos financieros a coste mientras que los créditos se catalogan por parte de la Sociedad como activos financieros a coste amortizado.

Los datos relativos a esta sociedad participada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 eran los siguientes:

Nombre	Euros	
	Cotown Sharing Life, S.L	31/12/2024
Datos a la fecha		31/12/2023
Dirección/ Domicilio Social	Calle Beethoven, 15, 7, 1, 08021, Barcelona	
Actividad	Gestión y alquiler de bienes inmuebles	
Fracción del capital que se posee:	94,61%	94,61%
Directamente	94,61%	94,61%
Capital	126.318,00	126.318,00
Prima de emisión	1.136.862,00	1.136.862,00
Reservas	-	-
Resultados negativos ejercicios anteriores	(708.226,82)	(385.929,30)
Resultado del ejercicio	(303.194,94)	(322.297,52)
<b>Total patrimonio</b>	<b>251.758,24</b>	<b>554.953,18</b>
Coste	1.562.123,22	1.562.123,22
Deterioro	-	-
Valor en libros de la participación:	1.562.123,22	1.562.123,22
<b>Auditor</b>	<b>KPMG</b>	<b>KPMG</b>
	<b>Auditores, S.L.</b>	<b>Auditores, S.L.</b>



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(10) Fondos Propios**

(a) Capital

Al 19 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad estaba representado por 3.000 participaciones sociales, de 1,00 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, acumulables e indivisibles.

En fecha 23 de diciembre de 2019, el Socio Único de la Sociedad, Patron Mosa, S.à.r.l., formalizó una ampliación de capital social por importe nominal de 1.060.000,00 euros, mediante la creación de 1.060.000 nuevas participaciones sociales, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único de la Sociedad, y con una prima de emisión total de 3.180.000,00 euros, a razón de 3,00 euros por participación.

En fecha 30 de junio de 2021, el Socio Único de la Sociedad formalizó una ampliación de capital social por importe nominal de 3.937.000,00 euros, mediante la creación de 3.937.000 nuevas participaciones sociales, de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión total de 12.188.147,75 euros, a razón de 3,09579572009144 euros por participación, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único de la Sociedad mediante compensación de créditos, totalmente líquidos, vencidos y exigibles.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capital social está representado por 5.000.000 participaciones sociales, de una clase, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Patron Mosa, S.à.r.l.	5.000.000	100,00%	5.000.000	100,00%

(b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre distribución.

(c) Reservas

(i) Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no se encuentra totalmente dotada.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(d) Aportaciones de socios**

Con la finalidad de incrementar la solidez financiera y patrimonial de la Sociedad para permitir a la misma atender diferentes compromisos de pago, el Socio Único de la Sociedad, Patron Mosa, S.à.r.l., ha aprobado las siguientes de socios desde la creación de la Sociedad:

- Aportación dineraria por importe de 3.000.000,00 euros el 14 de septiembre de 2021.
- Aportación dineraria por importe de 1.185.000,00 euros el 22 de noviembre de 2021.
- Distintas aportaciones dinerarias por importe total de 14.750.000,00 euros durante el ejercicio 2022.
- Durante el ejercicio 2023, distintas aportaciones dinerarias por importe total de 21.430.000,00, así como una aportación no dineraria por importe de 1.562.123,22 euros, correspondiente a la entrega de la participación del 94,61% en el capital de la entidad Cotown Sharing Life, S.L (véase Nota 9).
- Finalmente, durante el ejercicio 2024, el Socio Único de la Sociedad, Patron Mosa, S.à.r.l., ha aprobado distintas aportaciones dinerarias por importe total de 16.040.000,00 euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe "Otras aportaciones de socios" del balance abreviado adjunto asciende a 57.967.123,22 euros (41.927.123,22 al 31 de diciembre de 2023).

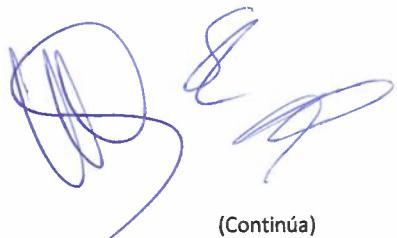
**(e) Propuesta de aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 de la Sociedad a presentar al Socio Único es como sigue:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Pérdida del ejercicio	<u>(3.836.280,53)</u>
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.836.280,53)

Por su parte, la aplicación de pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, formulada por el Consejo de Administración y aprobada por el Socio Único el 18 de junio de 2024, fue como sigue:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Pérdida del ejercicio	<u>(3.339.207,16)</u>
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(3.339.207,16)</u>



(Continúa)

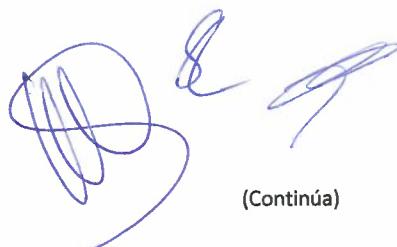
**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(11) Pasivos financieros**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

31.12.2024	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Otros pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>				
Derivados	102.860,15	<b>102.860,15</b>	-	-
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con entidades de crédito				
Deudas	51.099.049,91	<b>51.099.049,91</b>	12.325.247,36	<b>12.325.247,36</b>
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(1.095.849,01)	<b>(1.095.849,01)</b>	(315.023,59)	<b>(315.023,59)</b>
Intereses	-	-	120.621,32	<b>120.621,32</b>
Operaciones de confirming	-	-	400.000,00	<b>400.000,00</b>
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.820.397,22	<b>1.820.397,22</b>
Otros pasivos financieros	110.555,97	<b>110.555,97</b>	822.781,64	<b>822.781,64</b>
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	-	-	213.023,89	<b>213.023,89</b>
Acreedores varios	-	-	368.789,32	<b>368.789,32</b>
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	-	-	89.743,52	<b>89.743,52</b>
Anticipos de clientes	-	-	7.333,00	<b>7.333,00</b>
Total pasivos financieros	<b>50.216.617,02</b>	<b>50.216.617,02</b>	<b>15.852.913,68</b>	<b>15.852.913,68</b>

31.12.2023	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con entidades de crédito				
Deudas	55.788.132,18	<b>55.788.132,18</b>	1.318.242,98	<b>1.318.242,98</b>
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(1.353.350,58)	<b>(1.353.350,58)</b>	(71.057,25)	<b>(71.057,25)</b>
Intereses	-	-	110.798,51	<b>110.798,51</b>
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.531.650,11	<b>1.531.650,11</b>
Otros pasivos financieros	97.390,97	<b>97.390,97</b>	715.371,14	<b>715.371,14</b>
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	-	-	136.207,07	<b>136.207,07</b>
Acreedores varios	-	-	499.641,61	<b>499.641,61</b>
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	-	-	51.442,33	<b>51.442,33</b>
Total pasivos financieros	<b>54.532.172,57</b>	<b>54.532.172,57</b>	<b>4.292.296,50</b>	<b>4.292.296,50</b>



(Continúa)

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

#### Deudas con entidades de crédito

- I. Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva de préstamo hipotecario formalizado con la entidad CaixaBank, S.A. con fecha 29 de julio de 2020 en oportunidad de la compra del edificio sito en la calle Nápoles, número 206 de Barcelona (el "Inmueble"), con vencimiento el 1 de octubre de 2040 y por un importe máximo de 1.650.000,00 euros.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el día 31 de octubre de 2020 con un calendario de amortización con cuotas sucesivas mixtas de amortización de capital e intereses de periodicidad mensual, siendo la primera a hacerse efectiva el día 1 de noviembre de 2020 y la última el día 1 de noviembre de 2040. El importe de las cuotas mixtas comprensivas de capital e intereses resulta de la aplicación del sistema francés, con cuota constante.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 1.401.140,91 euros (1.450.047,64 euros a 31 de diciembre de 2023).

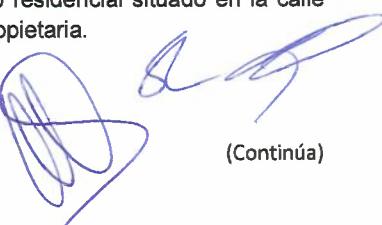
El tipo de interés del citado préstamo es Euribor a 12 meses más 2,5%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 22.275,00 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses durante el ejercicio 2024 por importe de 93.492,77 euros (59.385,37 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer y segundo rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre un 92,71% de los derechos de crédito que en cada momento se deriven a favor de la Sociedad de los contratos del Proyecto.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre un 92,71% de los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Prestataria en las cuentas corrientes del Proyecto.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV a partir de 2022 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir de 2023). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

- II. Contrato de préstamo hipotecario formalizado con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 30 de julio de 2021, con vencimiento el 30 de julio de 2028 y por un importe máximo de 2.834.023,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.887.577,00 euros a ser destinados a i) el pago de los tributos, costes, comisiones y gastos derivados de la formalización de los documentos de la financiación, ii) la dotación inicial de la cuenta de reserva del servicio de la deuda en los términos previstos en el contrato y iii) la financiación de otras adquisiciones por parte de la Sociedad y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma; y tramo B por importe de 946.446,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Rocafort 219, en Barcelona, del cual la Sociedad es propietaria.



(Continúa)

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 30 de julio de 2023 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

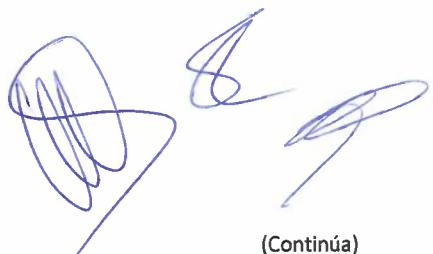
A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.730.722,89 euros (2.813.618,04 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor 12 meses más 2% desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de julio de 2023 y 1,75% desde el 30 de julio de 2023 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 113.360,92 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 154.932,93 euros durante el ejercicio 2024 (106.505,21 euros durante el ejercicio 2023), de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 9.218,13 euros (11.041,79 euros al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de las pólizas de seguros suscritas en relación con el Activo; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre cualquier otro contrato vinculado al proyecto de adecuación, reforma y puesta a punto del Activo que suscriba la Sociedad con posterioridad a la fecha de formalización de la financiación por importe superior a 500.000,00 euros, incluyendo, sin limitación, cualesquiera avales y garantías relacionados con los mismos.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y SOCIMI LTV) a partir del ejercicio 2022 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir del ejercicio 2023. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

- III.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 10 de diciembre de 2021 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 10 años contados a partir del día 1 de enero de 2022, con vencimiento el 31 de diciembre de 2031 y por un importe máximo de 3.615.601,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.732.227,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Rodríguez Cepeda 44, en Valencia (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma del Activo conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística; y tramo B por importe de 1.883.374,00 euros que quedarán en poder del Banco y no podrá ser retirado de la Cuenta Especial por ningún concepto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 30 de junio de 2023 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

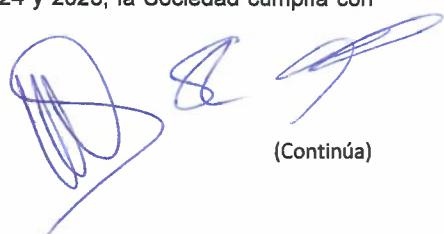
A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 3.293.484,16 euros (3.508.228,72 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es del 1,95% nominal anual durante los primeros tres meses de duración del préstamo y Euribor a 3 meses más 1,95% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 115.368,17 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado 197.323,69 de intereses durante el ejercicio 2024 (187.758,60 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros de la Cuenta del Proyecto; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros a partir del ejercicio 2023 (LTV y LTV Global) y al cumplimiento de determinados ratios financieros a partir del ejercicio 2025 (Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

En virtud del cumplimiento de las cláusulas contractuales del citado contrato de deuda financiera, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recuperado una cuenta pignorada por importe de 214.071,00 euros que anteriormente figuraba registrada en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo".

- IV.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 10 de diciembre de 2021 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 10 años contados a partir del día 1 de enero de 2022, con vencimiento el 31 de diciembre de 2031 y por un importe máximo de 2.550.574,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.018.769,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición del edificio residencial situado en la calle Salamanca 46, en Valencia (el "Activo"), el cual fue adquirido previamente por la Sociedad; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma del Activo conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística; y tramo B por importe de 1.531.805,00 euros que quedarán en poder del Banco y no podrá ser retirado de la Cuenta Especial por ningún concepto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 30 de junio de 2023 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.323.341,34 euros (2.474.829,78 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es del 1,95% nominal anual durante los primeros tres meses de duración del préstamo y Euribor a 3 meses más 1,95% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 93.095,95 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses por importe de 139.199,16 euros durante el ejercicio 2024 (125.517,52 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros de la Cuenta del Proyecto; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.



(Continúa)

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros a partir del ejercicio 2023 (LTV y LTV Global) y al cumplimiento de determinadas ratios financieros a partir del ejercicio 2025 (Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

En virtud del cumplimiento de las cláusulas contractuales del citado contrato de deuda financiera, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recuperado una cuenta pignorada por importe de 150.999,00 euros que anteriormente figuraba registrada en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo".

- V. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 29 de marzo de 2022 con la entidad Banco Santander, S.A. por un plazo de 7 años con vencimiento el 29 de marzo de 2029 y por un importe máximo de 2.720.420,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.542.230,00 euros a ser destinados a i) el pago de los tributos, costes, comisiones y gastos derivados de la formalización de los documentos de la financiación, ii) la dotación inicial de la cuenta de reserva del servicio de la deuda en los términos previstos en el contrato y iii) la financiación de otras adquisiciones por parte de la Sociedad y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma; y tramo B por importe de 1.178.190,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Avenida Madrid, 110, en Barcelona, del cual la Sociedad es propietaria.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 29 de marzo de 2024 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.661.248,00 euros (2.720.000,00 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor anual más 2% desde la fecha de firma del contrato hasta el 29 de marzo de 2024 y 1,75% desde el 30 de marzo de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 114.721,80 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 151.547,34 euros durante el ejercicio 2024 (128.494,45 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Financiada en cada una de las Cuentas de la Financiación
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de los Contratos del Proyecto suscritos en relación con el Activo; y,



(Continúa)

- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de: (i) todos los contratos de arrendamiento del Activo; y (ii) cualquier otro Contrato del Proyecto por importe superior a quinientos mil (500.000€), que suscriba la Financiada con posterioridad a la fecha de formalización del presente Contrato (distintos de aquellos contratos que se celebren en sustitución de los Contratos del Proyecto actualmente existentes o que noven o complementen los Contratos del Proyecto actualmente existentes, a los cuales se extenderá la señalada en el apartado (b) anterior en los términos previstos en el Contrato de Garantías), incluyendo, en ambos casos, cualesquiera avales y garantías relacionados con los mismos.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y SOCIMI LTV) a partir del ejercicio 2022 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir del ejercicio 2024. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cumplía el ratio RCSD, motivo por el cual esta deuda ha sido clasificada en su totalidad en el corto plazo al cierre del ejercicio (al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación). No obstante lo anterior, con fecha 5 de marzo de 2025, la Sociedad ha refinanciado la totalidad de su deuda financiera en las condiciones descritas en la Nota 19.

- VI. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 26 de julio de 2022 con la entidad Banco Santander, S.A. por un plazo de 7 años con vencimiento el 29 de julio de 2029 y por un importe máximo de 7.911.624,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 6.579.297,00 euros a ser destinados a i) el pago de los tributos, costes, comisiones y gastos derivados de la formalización de los documentos de la financiación, ii) la dotación inicial de la cuenta de reserva del servicio de la deuda en los términos previstos en el contrato y iii) la financiación de otras adquisiciones por parte de la Sociedad y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma; y tramo B por importe de 1.332.417,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Muntaner, 448, en Barcelona, del cual la Sociedad es propietaria.

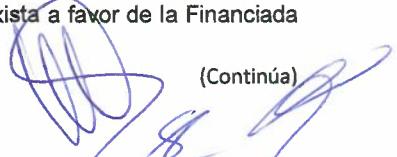
El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 26 de julio de 2024 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 7.854.660,07 euros (6.983.014,00 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor anual más 2% desde la fecha de firma del contrato hasta el 26 de julio de 2024 y 1,75% desde el 1 de agosto de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 325.080,46 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 422.866,85 euros durante el ejercicio 2024 (367.620,93 euros durante el ejercicio 2023) de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 26.025,70 euros (25.657,24 euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Financiada en cada una de las Cuentas de la Financiación



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

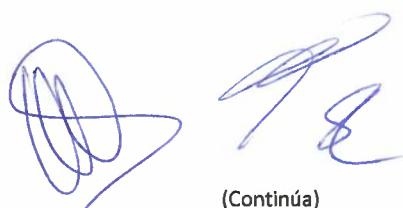
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de los Contratos del Proyecto suscritos en relación con el Activo; y,
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de: (i) todos los contratos de arrendamiento del Activo; y (ii) cualquier otro Contrato del Proyecto por importe superior a quinientos mil (500.000€), que suscriba la Financiada con posterioridad a la fecha de formalización del presente Contrato (distintos de aquellos contratos que se celebren en sustitución de los Contratos del Proyecto actualmente existentes o que noven o complementen los Contratos del Proyecto actualmente existentes, a los cuales se extenderá la señalada en el apartado (b) anterior en los términos previstos en el Contrato de Garantías), incluyendo, en ambos casos, cualesquiera avales y garantías relacionados con los mismos.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y SOCIMI LTV) a partir del ejercicio 2022 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir del ejercicio 2024. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cumplía con el ratio RCSD, motivo por el cual esta deuda ha sido clasificada en su totalidad en el corto plazo al cierre del ejercicio (al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación). No obstante lo anterior, con fecha 5 de marzo de 2025, la Sociedad ha refinanciado la totalidad de su deuda financiera en las condiciones descritas en la Nota 19.

- VII. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 21 de octubre de 2022 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 10 años contados a partir del día 1 de noviembre de 2022, con vencimiento el 31 de octubre de 2032 y por un importe máximo de 3.055.690,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 2.175.690,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Concordia 12, en Barcelona (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma del Activo conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística; y tramo B por importe de 880.000,00 euros que quedarán en poder del Banco y no podrá ser retirado de la Cuenta Especial por ningún concepto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 30 de abril de 2024 (18 meses) y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.121.563,08 euros (2.175.690,00 euros al 31 de diciembre de 2023).



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**

(Sociedad Unipersonal)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

El tipo de interés del citado préstamo es de Euribor a 3 meses más 2,15% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 69.645,70 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 126.589,72 euros en el ejercicio 2024 (128.433,46 euros en el ejercicio 2023) de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 8.676,37 euros (11.847,16 euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros de la Cuenta del Proyecto; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

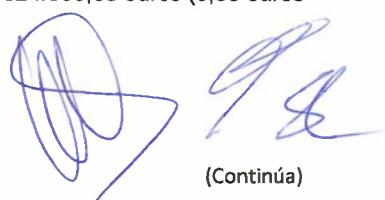
Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros a partir del ejercicio 2024 (LTV y LTV Global) y al cumplimiento de determinados ratios financieros a partir del ejercicio 2025 (Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)). Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

En virtud del cumplimiento de las cláusulas contractuales del citado contrato de deuda financiera, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recuperado una cuenta pignorada por importe de 111.897,00 euros que anteriormente figuraba registrada en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo".

Asimismo, para edificio residencial situado en la calle Concordia 12, en Barcelona (el "Activo") la Sociedad también ha formalizado préstamo hipotecario el día 7 de octubre de 2024 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 8 años contados a partir del día 7 de octubre de 2024, con vencimiento el 31 de octubre de 2032 y por un importe máximo de 624.000,00 euros, que corresponde al tramo B del préstamo de "VII" y que se libera de acuerdo con el cumplimiento de las cláusulas anteriormente indicadas en el préstamo "VII", aportando las certificaciones de obra oportunas, sobre las reformas en de la vivienda ubicada en el edificio residencial situado en la calle Concordia 12, en Barcelona (el "Activo").

El contrato de préstamo no establece un periodo de carencia y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 624.000,00 euros (0,00 euros al 31 de diciembre de 2023).



(Continúa)

El tipo de interés del citado préstamo es de 5,58% durante el 1er año de vida del préstamo y Euribor a 12 meses más 2,65% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 21.588,98 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 2.289,48 euros en el ejercicio 2024 (0,00 euros en el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

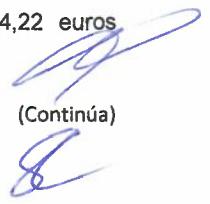
- Hipoteca inmobiliaria de segundo rango sobre el Activo.
- Uno o varios contratos de garantías sujetos a la ley española.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las cuentas bancarias de la sociedad que tiene vinculada al Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento existentes en relación con el Activo y prenda o cesión de los derechos derivados de cualesquiera otros contratos relacionados con el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de cualesquiera contratos de arrendamiento que la Sociedad suscriba con posterioridad a la formalización de la Financiación en relación con el Activo.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras a partir del ejercicio 2024 (LTV y LTV Global) y al cumplimiento de determinadas ratios financieras a partir del ejercicio 2025 (Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)). Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumplía con las citadas ratios que le eran de aplicación.

**VIII.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 28 de julio de 2022 con CAJA LABORAL POPULAR Coop. de Crédito, por un plazo de 15 años contados a partir del día 31 de julio de 2022, con vencimiento el 28 de junio de 2037 y por un importe máximo de 2.250.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.375.000,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle General Concha 24, en Bilbao (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma del Activo conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística; y tramo B por importe de 875.000,00 euros que quedarán en poder del Banco y no podrá ser retirado de la Cuenta Especial por ningún concepto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 28 de enero de 2024 y un calendario de amortización mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 1.988.924,22 euros (2.085.132,72 euros al 31 de diciembre de 2023).

(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**

(Sociedad Unipersonal)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

El tipo de interés del citado préstamo es del 2,98% nominal anual durante el primer año de duración del préstamo y Euribor a 12 meses más 1,950% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 27.781,87 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 118.602,69 euros durante el ejercicio 2024 (59.994,01 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;

**IX.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 28 de julio de 2022 con KUTXABANK, S.A. por un plazo de 15 años contados a partir del día 31 de julio de 2022, con vencimiento el 28 de junio de 2037 y por un importe máximo de 2.250.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 1.375.000,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle General Concha 24, en Bilbao (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma del Activo conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística; y tramo B por importe de 875.000,00 euros que quedarán en poder del Banco y no podrá ser retirado de la Cuenta Especial por ningún concepto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 28 de enero de 2024 y un calendario de amortización mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 1.981.588,68 euros (2.085.132,72 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es del 2,98% nominal anual durante el primer año de duración del préstamo y Euribor a 12 meses más 1,95% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 29.304,75 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 119.096,01 euros durante el ejercicio 2024 (59.988,07 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos.




(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.****(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

- X.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 19 de julio de 2022 con la entidad Banco Pichincha España, S.A. por un plazo de 13 años con vencimiento el 19 de julio de 2035 y por un importe máximo de 10.795.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 9.695.000,00 euros a ser destinados a financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Balmes 335, adquirido previamente por la Sociedad. Durante el ejercicio 2022 se procedió con la misma fecha a cancelar el préstamo con Bankinter en referencia a este activo para refinanciarlo con este nuevo préstamo; y tramo B por importe de 1.100.000,00 euros para la financiación de Paseo de las Facultades 2, en Valencia.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 10.177.402,69 euros (10.493.062,21 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es del Euribor anual más 2,10%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 277.175,67 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado intereses de 620.469,60 euros durante el ejercicio 2024 (401.531,76 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Constitución de prenda sobre el saldo de los depósitos en cuenta corriente, así como un crédito al reintegro de las cantidades depositadas.

En virtud del cumplimiento de las cláusulas contractuales del citado contrato de deuda financiera, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recuperado una cuenta pignorada por importe de 500.000,00 euros que anteriormente figuraba registrada en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo".

- XI.** Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 12 de enero de 2022 con la entidad Banco Santander, S.A. por un plazo de 7 años con vencimiento el 12 de enero de 2029 y por un importe máximo de 3.930.635,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 2.463.505,00 euros a ser destinados a i) el pago de los tributos, costes, comisiones y gastos derivados de la formalización de los documentos de la financiación, ii) la dotación inicial de la cuenta de reserva del servicio de la deuda en los términos previstos en el contrato y iii) la financiación de otras adquisiciones por parte de la Sociedad y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma; y tramo B por importe de 1.467.130,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Entenza, 69, en Barcelona, del cual la Sociedad es propietaria.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia de 24 meses y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 3.845.733,29 euros (3.930.635,00 euros al 31 de diciembre de 2023).

(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor anual más 2% desde la fecha de firma del contrato hasta el 12 de enero de 2024 y 1,75% desde el 13 de enero de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 164.640,90 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 218.323,83 euros durante el ejercicio 2024 (172.631,63 euros durante el ejercicio 2023), de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 13.928,64 euros (9.189,60 euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de las pólizas de seguros suscritas en relación con el Activo; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre cualquier otro contrato vinculado al proyecto de adecuación, reforma y puesta a punto del Activo que suscriba la Sociedad con posterioridad a la fecha de formalización de la financiación por importe superior a 500.000,00 euros, incluyendo, sin limitación, cualesquiera avales y garantías relacionados con los mismos.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y SOCIMI LTV) a partir del ejercicio 2022 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir del ejercicio 2024. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

- XII. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 2 de febrero de 2023 con la entidad Banco Pichincha España, S.A. por un plazo de 15 años con vencimiento el 2 de febrero de 2038 y por un importe máximo de 5.850.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 4.350.000,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Còrsega, 396 adquirido previamente por la Sociedad; y tramo B por importe de 1.500.000,00 euros que no podrá ser dispuesto si la Sociedad no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no presente certificaciones de obra hasta alcanzar dicho importe (Tramo Capex).

El contrato de préstamo establece un plazo de carencia de 24 meses, es decir, hasta el día 1 de febrero de 2025. El calendario de amortización es mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 4.981.742,82 euros (4.641.891,73 euros al 31 de diciembre de 2023).

(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

El principal del Préstamo devengará hasta el 01 de febrero de 2024, intereses al tipo fijo nominal anual inicial del 5,45%. Transcurrido ese plazo el tipo de interés aplicable será del Euribor anual más 2,10%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 148.725,87 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 266.681,03 euros durante el ejercicio 2024 (197.562,50 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Constitución de prenda sobre el saldo de los depósitos en cuenta corriente, así como un crédito al reintegro de las cantidades depositadas.

XIII. Contrato de préstamo hipotecario formalizado con la entidad Bankinter, S.A. con fecha 16 de febrero de 2023, con vencimiento el 16 de febrero de 2037 y por un importe máximo de 3.150.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 2.550.000 euros a financiar parcialmente el precio de adquisición del edificio Consell de Cent, 538, y tramo B por importe de 600.000,00 euros a dotar la Cuenta de CAPEX.

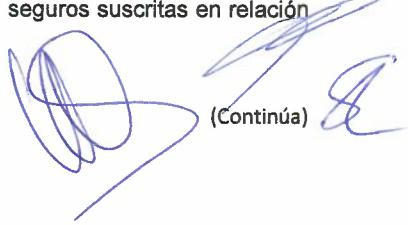
El contrato de préstamo establece un calendario de amortización semestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma semestral. Se establece un período de carencia de 12 meses.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 3.068.168,10 euros (2.799.515,58 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor anual más 1,9%. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 118.024,23 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 159.724,31 euros durante el ejercicio 2024 de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 48.532,48 euros (113.977,61 euros durante el ejercicio 2023 de los cuales a cierre del ejercicio estaban pendientes de pago 39.348,06 euros).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda sobre créditos presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo.
- Derechos de prenda sobre los derechos de crédito derivados a su favor en virtud del contrato de financiación y sobre los derechos de crédito que se deriven a su favor de los contratos del Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito que se deriven del Contrato de Compraventa;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de las pólizas de seguros suscritas en relación con el Activo; y



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.****(Sociedad Unipersonal)****Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros (LTV y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD)) a partir del ejercicio 2025.

En virtud del cumplimiento de las cláusulas contractuales del citado contrato de deuda financiera, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recuperado una cuenta pignorada por importe de 99.978,00 euros que anteriormente figuraba registrada en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo".

- XIV. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 5 de mayo de 2023 con la entidad Banco Santander, S.A. por un plazo de 7 años con vencimiento el 5 de mayo de 2030 y por un importe máximo de 6.700.000,00 euros, dividido en tres tramos: tramo A por importe de 4.700.000,00 euros a ser destinados a i) el pago de los tributos, costes, comisiones y gastos derivados de la formalización de los documentos de la financiación, ii) la dotación inicial de la cuenta de reserva del servicio de la deuda en los términos previstos en el contrato y iii) la financiación de otras adquisiciones por parte de la Sociedad y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma; tramo B por importe de 800.000,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Donoso Cortés, 75, en Madrid, del cual la Sociedad es propietaria y; tramo C por importe de 1.200.000,00 euros que se destinarán, con carácter general, a la financiación de otras adquisiciones por parte de la Financiada y de determinadas necesidades de circulante y operaciones de la misma.

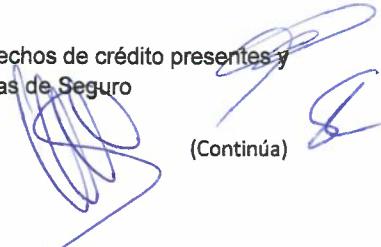
El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 5 de mayo de 2025 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 5.495.577,02 euros (5.495.577,02 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es Euribor anual más 2% desde la fecha de firma del contrato hasta el 5 de mayo de 2024 y 1,75% desde el 6 de mayo de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 171.041,75 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 313.637,45 euros durante el ejercicio 2024 de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 2.039,35 euros (161.142,00 euros durante el ejercicio 2023 de los cuales a cierre del ejercicio estaban pendientes de pago 1.382,32 euros).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Inmueble.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de la Financiada en cada una de las Cuentas de la Financiación
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de las Pólizas de Seguro



(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de los Contratos del Proyecto suscritos en relación con el Activo; y,
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros que se deriven para la Financiada de: (i) todos los contratos de arrendamiento del Activo; y (ii) cualquier otro Contrato del Proyecto por importe superior a quinientos mil (500.000€), que suscriba la Financiada con posterioridad a la fecha de formalización del presente Contrato (distintos de aquellos contratos que se celebren en sustitución de los Contratos del Proyecto actualmente existentes o que noven o complementen los Contratos del Proyecto actualmente existentes, a los cuales se extenderá la señalada en el apartado (b) anterior en los términos previstos en el Contrato de Garantías), incluyendo, en ambos casos, cualesquiera avales y garantías relacionados con los mismos.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros (LTV y SOCIMI LTV) a partir del ejercicio 2023 y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) a partir del ejercicio 2025. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

- XV. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 31 de mayo de 2023 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 10 años con vencimiento el 31 de mayo de 2033 y por un importe máximo de 2.850.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 2.850.000,00 euros a ser destinados a (i) financiar parcialmente la adquisición de las Fincas por parte de la Prestataria; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma de la Finca conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística y (iii) a financiar los costes de la formalización del presente préstamo. Dicha financiación hace referencia al conjunto de activos situados las calles en Daoiz 46, Sanchez Morate 27, Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 de Getafe, Madrid (a continuación, denominados conjuntamente como "Getafe").

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 30 de noviembre de 2024 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.850.000,00 euros (2.850.000,00 euros a 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es un tipo fijo al 5,93% desde la fecha de firma del contrato hasta el 31 de mayo de 2024 y Euribor más un diferencial del 1,95% desde el 1 de abril de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 56.313 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 162.131,43 euros durante el ejercicio 2024 (98.779,17 euros durante el ejercicio 2023) de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 5.791,87 euros (8.460,40 euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.




(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros de la Cuenta del Proyecto; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

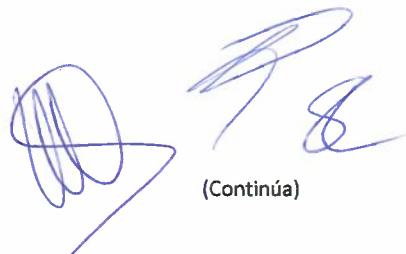
Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros a partir del ejercicio 2024 (LTV y LTV Global) y al cumplimiento de determinadas ratios financieros a partir del ejercicio 2025 (Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD) y Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)). Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumplía con los citados ratios que le eran de aplicación.

XVI. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 3 de octubre de 2023 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por un plazo de 10 años con vencimiento el 31 de octubre de 2033 y por un importe máximo de 925.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 600.000,00 euros a ser destinados a (i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las Fincas por parte de la Prestataria, ya adquiridas previamente por ésta, como se ha indicado; así como (ii) financiar la totalidad de las obras de reforma de las Fincas conforme al Proyecto, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística y (iii) a financiar los costes de la formalización del presente préstamo y; tramo B por importe de 325.000,00 euros a ser destinados a la financiación de los gastos asociados a la adecuación, reforma y puesta a punto del edificio residencial situado en la calle Nau 14, en Valencia.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia comprendido entre la fecha de firma del contrato y el 30 de abril de 2025 y un calendario de amortización trimestral y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en forma trimestral.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 925.000,00 euros (600.000,00 euros al 31 de diciembre de 2023).

El tipo de interés del citado préstamo es tipo de interés fijo fijado en 6,91% nominal anual durante los primeros tres meses desde la fecha firma del contrato, y Euribor 3M más un 2,95% desde 29 de febrero de 2024 hasta la fecha de vencimiento del contrato. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 31.206,56 euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 49.711,09 euros durante el ejercicio 2024 de los cuales a cierre del ejercicio están pendientes de pago 6.408,78 euros (10.147,28 euros durante el ejercicio 2023 de los cuales a cierre del ejercicio estaban pendientes de pago 3.871,94 euros).



(Continúa)

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con el Activo y, entre otros derechos de crédito, las rentas pactadas en virtud de los mismos;
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros de la Cuenta del Proyecto; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias de la Prestataria abiertas con la Entidad Prestamista.

Por otro lado, según el contrato de financiación, el préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieras a partir del ejercicio 2025 (LTV, LTV Global, Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda (RCSD). A partir del ejercicio 2026 es de aplicación el Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda Global (RCSD Global)).

XVII. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 31 de enero de 2024 con KUTXABANK, S.A. por un plazo de 15 años contados, con vencimiento el 31 de enero de 2039 y por un importe máximo de 2.550.000,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Amigó 26, en Barcelona (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad.

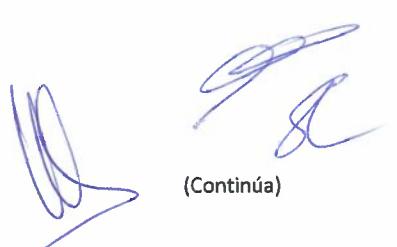
El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 31 de enero de 2026 y un calendario de amortización mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.550.000,00 euros.

El tipo de interés del citado préstamo es del 5,878% nominal anual durante los primeros 6 meses de duración del préstamo y Euribor a 6 meses más 1,95% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 93.116,19 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 134.072,65 euros durante el ejercicio 2024 (0,00 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Constitución de prenda sobre los Créditos Arrendamientos Existentes Edificio Amigó 26.
- Constitución de prenda sobre los Créditos Arrendamientos Sucesivos.
- Prenda las Cuentas para Ingresos Vandor Amigó 26.
- Constitución de prenda de derechos de Crédito derivados de saldos de cuenta corriente. (Contrato SWAP).



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

XVIII. Contrato de préstamo hipotecario formalizado el día 31 de enero de 2024 con CAJA LABORAL POPULAR Coop. de Crédito, por un plazo de 15 años contados, con vencimiento el 31 de enero de 2039 y por un importe máximo de 2.550.000,00 euros a ser destinados a i) financiar o refinanciar parcialmente la adquisición de las viviendas ubicadas en el edificio residencial situado en la calle Amigó 26, en Barcelona (el "Activo"), las cuales fueron adquiridas previamente por la Sociedad.

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 31 de enero de 2026 y un calendario de amortización mensual y devenga intereses día a día, los cuales son liquidables y exigibles en mensual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene dispuestos 2.550.000,00 euros.

El tipo de interés del citado préstamo es del 5,878% nominal anual durante los primeros 6 meses de duración del préstamo y Euribor a 6 meses más 1,95% durante el resto de la vida del contrato y hasta la fecha de vencimiento del mismo. Los costes de formalización del préstamo ascendieron a 95.553,32 de euros y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio de coste amortizado. Dicho préstamo ha devengado unos intereses totales por importe de 133.753,90 euros durante el ejercicio 2024 (0,00 euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el Activo.
- Constitución de prenda sobre los Créditos Arrendamientos Existentes Edificio Amigó 26.
- Constitución de prenda sobre los Créditos Arrendamientos Sucesivos.
- Prenda las cuentas para ingresos Vandor Amigó 26

Finalmente, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha obtenido una línea de confirming por importe de 400.000,00 euros, los cuales han sido dispuestos en su totalidad al 31 de diciembre de 2024.

Proveedores de inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a los saldos pendientes de pago a los proveedores que se encuentran realizando las obras de reforma y adecuación en los distintos inmuebles en propiedad de la Sociedad.

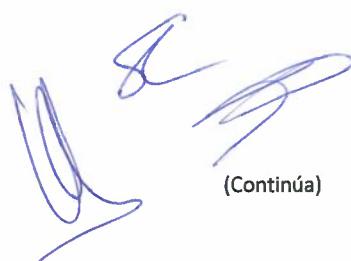
Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra en Anexo II.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales publicado en el BOE del 4 de febrero de 2016.

En consecuencia, el periodo medio de pago para el ejercicio 2024 ha ascendido a 45 días (60 días en el ejercicio 2023).



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(12) Situación fiscal**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	-	-	136,58	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	1.729,00
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	46.659,78	-	328.751,44
		<b>46.659,78</b>	<b>136,58</b>	<b>330.480,44</b>
Pasivos				
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	33.185,78	-	41.320,21
Hacienda pública acreedora por retenciones	-	135.000,00	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedora	-	15.028,51	-	9.078,77
		<b>183.214,29</b>		<b>50.398,98</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

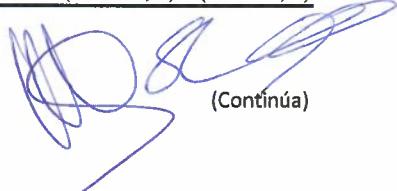
El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

**(a) Impuesto sobre Beneficios**

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2024 y 2023 es como sigue:

31.12.2024	Euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(3.836.280,53)	<b>(3.836.280,53)</b>	
Impuesto sobre Sociedades	136,58	136,58	<b>136,58</b>	
Resultado antes de impuestos	-	(3.836.143,95)	<b>(3.836.143,95)</b>	
Diferencias permanentes	2.818.041,32	2.818.041,32	<b>2.818.041,32</b>	
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	
Base imponible (Resultado fiscal)		<b>(1.018.102,63)</b>	<b>(1.018.102,63)</b>	

31.12.2023	Euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(3.339.207,16)	<b>(3.339.207,16)</b>	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	
Resultado antes de impuestos	-	(3.339.207,16)	<b>(3.339.207,16)</b>	
Diferencias permanentes	1.572.223,86	1.572.223,86	<b>1.572.223,86</b>	
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	
Base imponible (Resultado fiscal)		<b>(1.766.983,30)</b>	<b>(1.766.983,30)</b>	



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

La relación gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) de los ejercicios 2024 y 2023, es como sigue:

	Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(3.836.280,53)	(3.339.207,16)
Impuesto de Sociedades (0%)	-	-
Gasto / (Ingreso) por Impuesto de Sociedades	<b>136,58</b>	-

No figura gasto por impuesto sobre sociedades por ser 0 el tipo de gravamen aplicable a la Sociedad.

Dado que el tipo de gravamen aplicable es 0%, la Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido derivado de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Euros		Último año
	31.12.2024	31.12.2023	
19/12/2020	(834.143,73)	(834.143,73)	Indefinido
19/12/2021	(2.051.856,66)	(2.051.856,66)	Indefinido
19/12/2022	(2.145.699,38)	(2.145.699,38)	Indefinido
31/12/2022	(353.440,21)	(353.440,21)	Indefinido
31/12/2023	(1.766.983,30)	(1.766.983,30)	Indefinido
31/12/2024	(1.018.102,63)	-	Indefinido
	<b>(8.170.225,91)</b>	<b>(7.152.123,28)</b>	

### (13) Ingresos y Gastos

#### (a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe de la cifra de negocios por categorías de actividades es como sigue:

	Euros	
	Nacional	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Ingresos por arrendamiento de habitaciones	4.824.036,04	3.088.182,34
Ingresos por arrendamiento de viviendas	590.357,81	562.263,62
Ingresos por arrendamiento de locales	336.031,15	297.619,29
Otros	-	116.262,96
Ingresos por arrendamiento de parking	80.163,67	16.340,66
	<b>5.830.588,67</b>	<b>4.080.668,87</b>



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

(b) Gastos de personal

	Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Sueldos y salarios	753.047,98	559.024,21
Indemnizaciones	120.346,23	13.306,85
Seguridad Social a cargo de la empresa	137.593,56	117.625,32
Otros gastos sociales	36.056,90	45.440,74
	<b>1.047.044,67</b>	<b>735.397,12</b>

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número medio de empleados	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Administrativos	11,23	9,57
<b>Total</b>	<b>11,23</b>	<b>9,57</b>

La distribución por sexos al del personal al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

	Plantilla al cierre			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administrativos	8	4	7	3
Miembros del Consejo de Administración	1	2	-	3
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Durante el ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior al 33%.



(Continúa)

## (c) Otros gastos de explotación

Concepto	Euros	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<b>Servicios Exteriores</b>		
Arrendamientos y cánones	137.377,58	131.683,95
Reparaciones y conservación	469.499,04	294.892,32
Servicios profesionales independientes	1.996.331,07	1.845.881,25
Transportes	130,96	-
Prima de seguros	58.457,01	46.458,48
Servicios bancarios y similares	49.352,88	29.271,14
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	30.880,99	44.644,73
Suministros	391.327,49	294.077,92
Otros servicios	303.917,44	255.652,33
<b>Tributos</b>		
Otros Tributos	254.484,38	196.362,51
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)</b>		
	51.039,70	22.866,40
<b>Total</b>	<b>3.742.798,54</b>	<b>3.161.791,03</b>

**(14) Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección**

- (a) Información relativa a los miembros del Consejo de Administración y personal de Alta Dirección de la Sociedad.

No se han devengado retribuciones por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023.

La Sociedad no tiene contraída ningún tipo de obligación en materia de pensiones y seguros de vida respecto al Consejo de Administración. Asimismo, no se ha otorgado anticipos, ni préstamos a los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad es gestionada por una entidad vinculada en virtud de un contrato firmado de gestión, razón por la cual no existe personal de alta dirección.

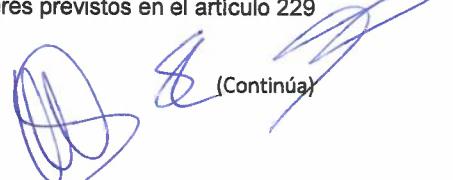
Durante el ejercicio 2024 el importe satisfecho correspondiente a primas de seguro de responsabilidad civil de los miembros del Consejo de Administración asciende a 8.706,07 euros (8.706,07 euros durante el ejercicio 2023).

- (b) Transacciones ajena al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Ni durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajena al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

- (c) Situaciones de conflicto de interés de los miembros del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto éstos como sus personas vinculadas, no han incurrido en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

### **(15) Información sobre Medio Ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en la subcontratación de procesos de construcción y mantenimiento de los edificios que gestiona.

La Sociedad reconoce la importancia de gestionar de manera responsable y sostenible sus actividades, con el objetivo de minimizar su impacto medioambiental y contribuir al desarrollo sostenible de las comunidades en las que opera. Esto incluye la adopción de prácticas de construcción sostenible, la optimización de la eficiencia energética en las inversiones inmobiliarias, y la gestión adecuada de residuos y recursos naturales.

### **(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas**

#### **(a) Saldos con el socio único y partes vinculadas**

La Sociedad mantiene los siguientes saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

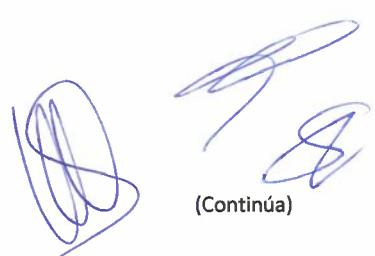
	Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Empresas del Grupo y asociadas	Total	Empresas del Grupo y asociadas	Total
Créditos a largo plazo	200.000,00	200.000,00	-	-
Clientes empresas del Grupo y asociadas	298.925,70	298.925,70	61.008,10	61.008,10
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	213.023,89	213.023,89	136.207,07	136.207,07

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Sociedad ha suscrito con la entidad participada Cotown Sharing Life, S.L. un contrato de préstamo cuyo principal asciende a 200.000,00 euros con vencimiento el 31 de diciembre de 2029 y un tipo de interés del 5% anual pagadero trimestralmente.

#### **(b) Transacciones de la Sociedad con el socio único y partes vinculadas**

El detalle de las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023, es el que a continuación se detalla:

	Euros			
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Empresas del Grupo y asociadas	Total	Empresas del Grupo y asociadas	Total
Ingresos				
Prestaciones de servicios	122.174,26	122.174,26	116.262,96	116.262,96
Gastos				
Servicios exteriores	(843.578,02)	(843.578,02)	(647.874,45)	(647.874,45)



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

**(17) Honorarios de auditoría**

KPMG Auditores, S.L., empresa auditora de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, y aquellas otras personas y entidades vinculadas, han devengado honorarios por los servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	Euros	
	Nacional	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Por servicios de auditoría	32.550,00	29.000,00
Otros servicios de verificación	22.796,25	6.860,00
	<b>55.346,25</b>	<b>35.860,00</b>

El importe indicado en el cuadro anterior incluye la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

**(18) Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley SOCIMI**

En cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

Requisito de observación	Información del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI.	La Sociedad se constituyó el 18 de julio de 2019, habiendo presentado pérdidas desde dicha constitución, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura, por motivo de su constitución en el ejercicio 2019, reservas del periodo en el que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	La Sociedad ha tenido pérdidas durante los ejercicios 2024 y 2023, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley SOCIMI.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	

(Continúa)

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas****31 de diciembre de 2024**

Requisito de observación	Información del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI.	El detalle de los inmuebles de que dispone la Sociedad se detalla a continuación en la página siguiente.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley SOCIMI.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley SOCIMI, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por la Sociedad y que están destinados al arrendamiento, así como las fianzas recibidas por los arrendamientos. El activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI corresponde a las Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024, de valor neto contable de 121.027.384,59 euros, y valor sin amortizaciones de 123.167.851,71 euros (de valor neto contable de 99.731.248,43 euros, y valor sin amortizaciones de 101.116.258,10 euros a 31 de diciembre de 2023), y las fianzas depositadas por importe de 119.330,82 euros a dicha fecha a (110.569,63 euros a 31 de diciembre de 2023).
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se constituyó el 18 de julio de 2019, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley SOCIMI.

(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas**  
**31 de diciembre de 2024**

<i>Fecha Adquisición</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Uso</i>
29/03/2022	Avinguda Madrid	Avinguda.Madrid, 110	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
23/12/2019	Balmes	Carrer Balmes, 335	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
21/10/2022	Concordia	Carrer Concordia, 12	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
28/07/2022	General Concha	Carrer General Concha, 24	Bilbao	Inversiones inmobiliarias	Residencial
26/07/2022	Muntaner	Carrer Muntaner, 448	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
29/07/2020	Nàpols	Carrer Nàpols, 206	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
25/11/2021	Nave	Carrer Nave, 14	Valencia	Inversiones inmobiliarias	Residencial
19/07/2022	Facultades	Carrer Facultades, 2	Valencia	Inversiones inmobiliarias	Residencial
02/02/2021	Rocafort	Carrer Rocafort, 219	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
30/12/2021	Entença	Carrer Entença, 69	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
14/04/2021	Rodríguez de Cepeda	Carrer Rodriguez Cepeda, 44	Valencia	Inversiones inmobiliarias	Residencial
15/09/2021	Salamanca	Carrer Salamanca, 46	Valencia	Inversiones inmobiliarias	Residencial
16/02/2023	Consell de cent	Carrer Consell de Cent, 538	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
25/01/2023	Còrsega	Carrer Corsega, 396	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
08/03/2023	Donoso Cortés	Carrer Donoso Cortés, 39	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Residencial
31/05/2023	Getafe	Calle Daoiz, 38-46	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Residencial
31/01/2024	Amigó	Carrer Amigó, 26	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial
20/12/2024	Avenir	Carrer Avenir, 62	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Residencial



(Continúa)

**(19) Hechos Posteriores**

Con fecha 5 de marzo de 2025, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación con garantía hipotecaria con un sindicato bancario compuesto por entidades de primer nivel por un importe máximo total de hasta 117.000.000,00 euros a los efectos de, entre otras cuestiones, refinanciar su deuda actual y asegurar fondos para continuar con la adquisición de nuevos activos como parte de su plan estratégico de crecimiento. La fecha de vencimiento de dicha financiación es de 5 años y su tipo de interés anual se corresponde con la suma de EURIBOR (3 meses) y un margen inicial de 1,90% anual. El importe dispuesto en la fecha de firma asciende a 75.891.996,00 euros.

Con fecha 13 de marzo de 2025, la Sociedad ha adquirido el inmueble situado en la calle Petritxol por un valor total de 3.500 miles de euros de los cuales un importe de 2.419 miles de euros ha sido financiado dentro del contrato de refinanciación previamente explicado.

A parte de los anteriores, no se han producido hechos posteriores entre el final del periodo que se informa y la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas que impliquen ajustes por mostrar condiciones que ya existían a fecha de cierre, ni hechos indicativos de condiciones que hayan aparecido después de la fecha de cierre que pudieran afectar a la capacidad de los usuarios de las cuentas anuales abreviadas para realizar las evaluaciones pertinentes y tomar decisiones económicas.



(Continúa)

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

**Anexo I**  
**1 de 2**

**Clasificación de los Activos Financieros por Vencimientos  
 al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023**

31.12.2024	Euros							
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores a 2029	Menos parte corriente	Total no corriente
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	134.997,22	-	134.997,22
Participaciones en empresas del Grupo	-	-	-	-	-	1.562.123,22	-	1.562.123,22
Créditos a empresas del Grupo	-	-	-	-	-	200.000,00	-	200.000,00
Inversiones financieras								
Otros activos financieros	1.229.851,62	-	-	-	-	675.092,80	(1.229.851,62)	675.092,80
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios	60.470,05	-	-	-	-	-	(60.470,05)	-
Clientes empresas del Grupo y asociadas	298.925,70	-	-	-	-	-	(298.925,70)	-
Personal	10.811,07	-	-	-	-	-	(10.811,07)	-
<b>Total</b>	<b>1.600.058,44</b>	-	-	-	-	<b>2.572.213,24</b>	<b>(1.600.058,44)</b>	<b>2.572.213,24</b>

31.12.2023	Euros							
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores a 2028	Menos parte corriente	Total no corriente
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	174.220,13	-	174.220,13
Participaciones en empresas del Grupo	-	-	-	-	-	1.562.123,22	-	1.562.123,22
Inversiones financieras								
Otros activos financieros	1.385.523,23	-	-	-	-	1.613.452,70	(1.385.523,23)	1.613.452,70
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios	42.123,11	-	-	-	-	-	(42.123,11)	-
Clientes empresas del Grupo y asociadas	61.008,10	-	-	-	-	-	(61.008,10)	-
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.488.654,44</b>	-	-	-	-	<b>3.349.796,05</b>	<b>(1.488.654,44)</b>	<b>3.349.796,05</b>



Este anexo forma parte integrante de la nota 8 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas, junto con las cuales debería ser leído.

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

**Anexo II**  
**1 de 2**

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos**  
**al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023**

31.12.2024	Euros							
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores a 2029	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
Deudas con entidades de crédito - Nominal	12.325.247,36	2.277.365,14	2.506.307,60	5.012.567,49	5.828.338,13	35.474.471,54	(12.325.247,36)	51.099.049,91
Deudas con entidades de crédito - Intereses	120.621,32						(120.621,32)	-
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(315.023,59)	(157.394,71)	(157.394,71)	(150.249,23)	(117.997,40)	(512.812,96)	315.023,59	(1.095.849,01)
Operaciones de confirming	400.000,00						(400.000,00)	-
Derivado					102.860,15		-	102.860,15
Proveedores de inmovilizado	1.820.397,22						(1.820.397,22)	-
Otros pasivos financieros	822.781,64	64.948,27	3.350,00	14.148,56	7.500,00	20.609,14	(822.781,64)	110.555,97
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	213.023,89						(213.023,89)	-
Acreedores varios	368.789,32						(368.789,32)	-
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	89.743,52						(89.743,52)	-
Anticipos de clientes	7.333,00						(7.333,00)	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>15.852.913,68</b>	<b>2.184.918,70</b>	<b>2.352.262,89</b>	<b>4.876.466,83</b>	<b>5.820.700,88</b>	<b>34.982.267,72</b>	<b>(15.852.913,68)</b>	<b>50.216.617,02</b>

31.12.2023	Euros							
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores a 2028	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
Deudas con entidades de crédito - Nominal	1.318.242,98	2.011.913,94	2.231.546,06	2.428.002,55	4.954.244,73	44.162.424,90	(1.318.242,98)	55.788.132,18
Deudas con entidades de crédito - Intereses	110.798,51						(110.798,51)	-
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(71.057,25)	(202.527,09)	(202.527,09)	(202.527,09)	(198.449,47)	(547.319,83)	71.057,25	(1.353.350,58)
Proveedores de inmovilizado	1.531.650,11						(1.531.650,11)	-
Otros pasivos financieros	715.371,14	47.638,17	23.350,00	-	9.060,00	17.342,80	(715.371,14)	97.390,97
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	136.207,07						(136.207,07)	-
Acreedores varios	499.641,61						(499.641,61)	-
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	51.442,33	-	-	-	-	-	(51.442,33)	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>4.292.296,50</b>	<b>1.857.025,01</b>	<b>2.052.368,97</b>	<b>2.225.475,46</b>	<b>4.764.855,27</b>	<b>43.632.447,87</b>	<b>(4.292.296,50)</b>	<b>54.532.172,57</b>

Este anexo forma parte integrante de la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas, junto con las cuales debería ser leído.

**Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre 2024

---

El Consejo de Administración de la sociedad Vandor Real Estate SOCIMI, S.A.U., con fecha 31 de marzo de 2025, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmante:

---

D. Shane Edward Law

---

D. Pedro Barceló Bou

---

Dña. María Azucena Estéban  
Calderón