

VALLECAS PROPCO, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024**

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		44.232.932,35	44.900.417,13
Inversiones inmobiliarias	5	44.103.944,35	44.862.527,13
Inversiones financieras a largo plazo	7	128.988,00	37.890,00
ACTIVO CORRIENTE		1.277.754,88	1.894.103,66
Existencias		165.826,14	298.017,63
Anticipos a proveedores		165.826,14	298.017,63
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		277.602,44	55.291,28
Clientes	7	60.608,40	19.787,71
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	216.994,04	35.503,57
Periodificaciones a corto plazo		58.137,19	35.471,82
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	776.189,11	1.505.322,93
TOTAL ACTIVO		45.510.687,23	46.794.520,79

Las notas 1 al 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		12.134.275,05	13.701.447,93
FONDOS PROPIOS		12.134.275,05	13.701.447,93
Capital	9	3.000,00	3.000,00
Reservas		512.129,93	512.129,93
Reserva legal		600,00	600,00
Reserva voluntaria		511.529,93	511.529,93
Aportaciones de socios	9	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	9	(1.813.682,00)	-
Resultado del ejercicio	3	(1.567.172,88)	(1.813.682,00)
PASIVO NO CORRIENTE		32.254.194,72	32.134.588,07
Otros pasivos financieros	10	301.194,72	181.588,07
Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P	10, 13.1	31.953.000,00	31.953.000,00
PASIVO CORRIENTE		1.122.217,46	958.484,79
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C/P	10, 13.1	832.908,22	832.907,29
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		289.309,24	125.577,50
Proveedores	10	286.561,11	113.452,43
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10, 13.1	2.646,88	5.929,00
Anticipos a clientes		-	6.000,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	101,25	196,07
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		45.510.687,23	46.794.520,79

Las notas 1 al 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas de la memoria	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	2.292.596,88	527.886,48
Otros gastos de explotación		(1.502.436,57)	(930.562,74)
Servicios exteriores	12.2	(1.247.894,39)	(930.562,74)
Tributos	12.2	(148.637,85)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.1	(105.904,33)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 12.3	(758.582,78)	(413.358,20)
Otros resultados		18.980,00	159.399,91
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		50.557,53	(656.634,55)
Ingresos financieros	12.4	15.371,99	2.807,76
Gastos financieros	10.2, 12.4 y 13.2	(1.656.763,09)	(1.136.194,52)
RESULTADO FINANCIERO		(1.641.391,10)	(1.133.386,76)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.590.833,57)	(1.790.021,31)
Impuesto sobre beneficios	11	23.660,69	(23.660,69)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.567.172,88)	(1.813.682,00)

Las notas 1 al 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la empresa

Vallecas Propco, S.L., (en adelante "la Sociedad"), se constituyó como Sociedad de Responsabilidad Limitada el 22 de agosto de 2019 por tiempo indefinido bajo la denominación de Tomina Investments, S.L., con NIF B88467410, ante el notario Rafel de la Fuente García, bajo número de protocolo 2.994, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 39.542, folio 124, hoja M-701973 e inscripción 1ª.

La Sociedad tiene por objeto:

- a) Tenencia de acciones, participaciones sociales o cualesquiera otros valores representativos de derechos sobre el capital de sociedades o entidades jurídicas de cualquier tipo, así como la de organización y gestión de dichas acciones o participaciones, y la de llevar a cabo labores de coordinación y centralización de actuaciones en materia de contabilidad y tareas administrativas, disponiendo al efecto de los correspondientes medios personales y materiales.
- b) Adquisición, arrendamiento y gestión de cualesquiera bienes inmuebles sitos en España.
- c) Adquisición, enajenación y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como su administración, explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley.

Su actividad principal es la adquisición, enajenación y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como su administración, explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley.

La Sociedad suscribió en el ejercicio 2020 un contrato de compraventa privado para la adquisición de un inmueble en construcción y que será formalizado mediante escritura pública una vez haya sido finalizada la etapa de construcción a cargo del vendedor. Dicho inmueble se encuentra situado en el Ensanche de Vallecas, con frente a los viales SG V-15 y C-69 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al tomo 1.627, libro 635, folio 57, como finca registral número 17.147, cuyo destino será el arrendamiento de viviendas.

Con fecha 26 de abril de 2023, se produjo la entrega mediante escritura pública de los edificios, una vez que las obras asociadas a dichos edificios fueron finalizadas.

Con fecha 22 de agosto de 2019 la sociedad Auxadi Servicios de Mediación, S.L. constituye la Sociedad mediante la aportación de 3.000 euros de Capital Social. Con fecha 4 de agosto de 2020, la sociedad GFD Spain Holdco, S.L.U., compró y adquirió la totalidad de las participaciones sociales a Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U., convirtiéndose así en el Socio Único de la Sociedad. La Sociedad ha declarado su situación de unipersonalidad en el Registro Mercantil.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Sociedad procedió a la modificación de su denominación social a Vallecas Propco, S.L. mediante escritura pública otorgada ante el notario D. Francisco Miras Ortiz, con número de protocolo 3283.

La Sociedad forma parte del Grupo Deutsche Bank, AG, siendo la sociedad dominante directa es DWS Grundbesitz GmbH. La sociedad Deutsche Bank, AG tiene su domicilio fiscal y social en Taunusanlage 12, Frankfurt Am Main, Alemania, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas, y la sociedad DWS Grundbesitz GmbH tiene su domicilio fiscal y social en Mainzer Landstrabe 11-17, Frankfurt.

La Sociedad no tiene personal propio. Actualmente la gestión administrativa la realizan sus Administradores y el Socio Único a través de sus representantes, la organización en España del grupo Auxadi. En este sentido, la Sociedad mantiene un contrato de prestación de servicios con Auxadi, Contables y Consultores, S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a éste mediante por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como sus Adaptaciones sectoriales, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como la Resolución de 10 de febrero 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y servicios.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular los principios y criterios en él contenidos, de forma que se muestre la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2024.

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con carácter abreviado, ya que reúnen las circunstancias recogidas en los artículos 257, 258 y 261 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El consejo de Administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, que han sido formuladas el 31 de enero de 2025, serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 27 de marzo de 2024 y aprobadas por el Socio Único con fecha 27 de junio de 2024.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta, a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio 2023.

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2023.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales abreviadas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias (véanse Nota 4.1). La determinación del valor recuperable de estas inversiones implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor razonable se ha utilizado la tasación de un experto independiente de la Sociedad. Las hipótesis clave para determinar estos valores incluyen las tasas de crecimiento de las rentas de alquiler, niveles de ocupación, tasas de descuento y rentabilidades esperadas de la inversión. Los cambios en las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente (en euros):

Resultado del ejercicio	2024
Base de Reparto	
Pérdidas y Ganancias (Pérdidas)	(1.567.172,88)
Total	(1.567.172,88)
Aplicación de resultados	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.567.172,88)
Total	(1.567.172,88)

La aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, aprobada por el Socio Único el 27 de junio de 2024, fue la siguiente (en euros):

Resultado del ejercicio	2023
Base de Reparto	
Pérdidas y Ganancias (Pérdidas)	(1.813.682,00)
Total	(1.813.682,00)
Aplicación de resultados	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.813.682,00)
Total	(1.813.682,00)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas para el ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inversiones inmobiliarias son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen posteriormente en el apartado "Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias" de esta Nota. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

La Sociedad reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo. La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencia cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad amortizará las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustaban de forma prospectiva.

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

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.

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

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

Al cierre de cada ejercicio y siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento de inversiones inmobiliarias, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido habitualmente, de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Para el cálculo del valor razonable se utilizan tasas de descuento aceptadas por un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. En este sentido, para el cálculo del mencionado valor razonable se ha utilizado la tasación de un experto independiente de la Sociedad.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos de inversiones inmobiliarias, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

4.2 Arrendamientos

4.2.1 Contabilidad del Arrendador

Arrendamientos financieros

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, 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.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultandos de aplicación los principios contables que se desarrollan en la nota 4.2 anterior.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del 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 altamente probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

4.3 Instrumentos Financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

(ii) Principios de compensación

Un activo 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.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(iv) Bajas de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad, ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente, y no se deben compensar.

(v) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable

Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(vi) Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

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 créditos recibidos por la Sociedad.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.4 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. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

4.5 Impuesto sobre beneficios

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

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.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido 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.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, los activos 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, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido.

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.

Compensación y clasificación

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

4.6 Existencias

Las existencias se valorarán por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

En caso de que las existencias estén registradas, por un precio de coste que resulte suponer un valor neto de realización, se realizarán las oportunas correcciones valorativas dotando el correspondiente deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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 cumplan 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 período 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 12 meses siguientes a la fecha de cierre.

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, se tienen que liquidar dentro del período de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

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 período superior a doce meses y exista un acuerdo de

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que hayan concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.8 Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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.

El ingreso, por tanto, se reconoce por el importe que refleja la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a recibir, a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en el que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. Dicho control se basa en la capacidad para decidir sobre el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del bien o servicio. En el momento que se transfiere dicho control (en un punto determinado a lo largo del tiempo), determina el reconocimiento de ingreso.

En base al modelo de reconocimiento, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por arrendamiento y prestación de servicio se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir de los mismos en función de su devengo y el grado de realización de los servicios en aquellos casos que se encuentren pendientes de finalización al cierre del ejercicio.

Los ingresos por arrendamientos se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los incentivos y costes iniciales de los contratos de arrendamientos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

4.11 Provisiones

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales abreviadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se registran, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha reconocido provisiones ni contingencias.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2024, respecto a 31 de diciembre de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente (en euros):

	Saldo al 31/12/2023	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31/12/2024
Coste			
Terrenos	9.910.070,06	-	9.910.070,06
Construcciones	35.365.815,27	-	35.365.815,27
Total Coste	45.275.885,33	-	45.275.885,33
Amortizaciones	-		-
Construcciones	(413.358,20)	(758.582,78)	(1.171.940,98)
Total Amortizaciones	(413.358,20)	(758.582,78)	(1.171.940,98)
Valor Neto Contable	44.862.527,13	(758.582,78)	44.103.944,35

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2023, respecto a 31 de diciembre de 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente (en euros):

	Saldo al 31/12/2022	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2023
Coste				
Inversiones Inmobiliarias en curso	13.856.825,07	31.419.060,26	(45.275.885,33)	-
Terrenos	-	-	9.910.070,06	9.910.070,06
Construcciones	-	-	35.365.815,27	35.365.815,27
Total Coste	13.856.825,07	31.319.086,35	-	45.275.885,33
Amortizaciones				
Construcciones	-	(413.358,20)	-	(413.358,20)
Total Amortizaciones	-	(413.358,20)	-	(413.358,20)
Valor Neto Contable	13.856.825,07	31.005.702,06	-	44.862.527,13

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa privado para la adquisición de un inmueble en construcción que será formalizado mediante escritura pública una vez haya sido finalizada su construcción. Dicho inmueble se encuentra situado en el Ensanche de Vallecas, con frente a los viales SG V-15 y

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

C-69 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al tomo 1.627, libro 635, folio 57, como finca registral número 17.147, cuya finalidad será el arrendamiento de viviendas.

Con fecha 26 de abril de 2023, se produjo la entrega mediante escritura pública de los dos edificios residenciales sitos en Ensanche de Vallecas (28051 - Madrid) e integrados por 388 fincas registrales inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid sobre la parcela 6.46.3, una vez que las obras asociadas a dicho edificio finalizaron. Como consecuencia de la finalización de las obras, la Sociedad puso en arrendamiento el edificio durante el mes de mayo de 2023.

Durante el ejercicio 2024 no se han producido altas de inversiones inmobiliarias. Las altas de inversiones inmobiliarias reconocidas durante 2023 se debieron a las certificaciones emitidas durante el ejercicio en relación con el contrato de compraventa.

Todos estos gastos han sido considerados susceptibles de ser activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria al cumplir con los requisitos y criterios de la norma de valoración.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

La tasa de ocupación sobre la superficie alquilable total se sitúa en un 95% en el cierre del ejercicio 2024 (68% en 2023). La superficie total del edificio es de 16.407 metros cuadrados.

Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

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

	Euros	
	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	2.103.388,64	500.826,48
Otros ingresos de explotación	189.208,24	27.060,00
Otros gastos de explotación	(1.377.552,24)	(930.562,74)
Neto	915.044,64	(402.676,26)

Adicionalmente, el gasto por amortización asociada a las inversiones inmobiliarias ha ascendido a un importe de 758.582,78 euros en el ejercicio 2024 (413.358,20 euros en el ejercicio 2023).

Deterioro de valor

La Sociedad ha realizado al cierre del ejercicio 2024 y 2023 la evaluación de la existencia de indicio de deterioro de sus inversiones inmobiliarias. Como resultado de dicha evaluación, y considerando la valoración realizada por los expertos independientes de la Sociedad (véase nota 4.1), los Administradores consideran que no existen indicios de deterioro sobre el activo, motivo por el cual durante el ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad no ha procedido a deteriorar ninguno de los activos afectos al epígrafe inversiones inmobiliarias.

Seguros

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

Gastos financieros capitalizados

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2024 y 2023.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen inversiones inmobiliarias que estén afectas a garantías.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

6. Arrendamientos

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento de viviendas tienen una duración de un año con posibilidad de prorrogarse hasta un máximo de 7 años. Por otro lado, en relación a los locales arrendados, la duración de los contratos es de 15 años.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios de las viviendas y locales de los edificios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas mensuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos	Euros	
	2024	2023
Menos de un año	2.427.210,84	1.206.223
Entre uno y cinco años	92.398,68	26.084
Más de cinco años	-	-
Total	2.519.609,52	1.232.306

7. Activos financieros

7.1 Instrumentos financieros a largo plazo y a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 está formado por el siguiente detalle (en euros):

Categorías	31/12/2024		31/12/2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros Activos financieros - Fianzas	128.988,00	-	37.890,00	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	60.608,40	-	19.787,71
Total	128.988,00	60.608,40	37.890,00	19.787,71

El importe registrado en Otros Activos financieros, se corresponde con las cantidades depositadas ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad. El vencimiento de las fianzas a largo plazo se encuentra ligado a la variación de fianzas recibidas de los arrendatarios.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se corresponde con facturas pendientes de cobro por parte de los clientes a los que se les arrienda las viviendas.

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2024 un deterioro de cuentas por cobrar por importe de 105.904,33 que ha sido registrada dentro del epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe está compuesto por el efectivo disponible por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 en sus diferentes cuentas bancarias y asciende a 776.189,11 euros (1.505.322,93 euros a 31 de diciembre de 2023). No existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

Gestión de riesgos financieros

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

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

- a) Riesgo de crédito:

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Actualmente la Sociedad dispone de liquidez por importe de 776.189,11 euros a 31 de diciembre del 2024 (1.505.322,93 euros a 31 de diciembre del 2023). Asimismo, señalar que durante el ejercicio 2023 la Sociedad formalizó con una sociedad del Grupo un crédito por importe máximo de 32.000.000,00 euros (véase nota 10.1) a un tipo de interés fijo. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no dispone de fuentes de financiación externas.

c) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad formalizó con una Sociedad del Grupo un crédito por importe máximo de 32.000.000,00 euros (véase nota 10.1).

9. Fondos propios

a) Capital suscrito

El día 22 de agosto de 2019, se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.000,00 euros representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro (valor nominal) cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron asumidas íntegramente por el socio único Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U.

El día 4 de agosto de 2020, mediante escritura de compraventa de participaciones sociales, Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U, vendió la totalidad de las participaciones, de la 1 a la 3.000, a GFD Spain Holdco, S.L., pasando el mismo a ser Socio Único de la Sociedad.

b) Otras aportaciones de Socios

El 4 de agosto de 2020, se aprobó la realización y desembolso de una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 15.500.000,00 euros por parte del Socio Único GFD Spain Holdco, S.L.

El día 23 de septiembre de 2021, se aprobó la devolución al Socio Único de aportaciones realizadas por un importe de 500.000,00 euros.

c) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene un capital social de 3.000,00 euros. En esta misma fecha, la reserva legal se encuentra totalmente constituida de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

d) Composición y movimiento del Estado Abreviado de Cambios de Patrimonio Neto

El movimiento del estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto es como sigue (en euros):

	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	3.000,00	15.000.000,00	260.149,47	-	251.980,46	15.515.129,93
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.813.682,00)	(1.813.682,00)
Operaciones con socios o propietarios						
Aplicación pérdidas del ejercicio 2022	-	-	251.980,46	-	(251.980,46)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.000,00	15.000.000,00	512.129,93	-	(1.813.682,00)	13.701.447,93
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.567.172,88)	(1.567.172,88)
Operaciones con socios o propietarios						
Aplicación pérdidas del ejercicio 2023	-	-	-	(1.813.682,00)	1.813.682,00	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3.000,00	15.000.000,00	512.129,93	(1.813.682,00)	(1.567.172,88)	12.134.275,05

10. Pasivos financieros a corto plazo y largo plazo

10.1 Pasivos financieros a coste amortizado

Los saldos de los pasivos financieros al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguiente (en euros):

Categorías	31/12/2024					Total
	No corrientes		Corrientes			
	Deudas con empresas de grupo (Nota 13.1)	Otros pasivos financieros (Nota 10.3)	Deudas con empresas de grupo (Nota 13.1)	Acreedores por prestaciones de servicios	Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	
Préstamos y partidas a pagar	31.953.000,00	-	-	-	-	31.953.000,00
Préstamos (Intereses) y partidas a pagar	-	-	832.908,22	286.561,11	2.646,88	1.122.116,21
Fianzas y depósitos	-	301.194,72	-	-	-	301.194,72
Total	31.953.000,00	301.194,72	832.908,22	286.561,11	2.646,88	33.376.310,93

Categorías	2023					Total
	No corrientes		Corrientes			
	Deudas con empresas de grupo (Nota 13.1)	Otros pasivos financieros (Nota 10.3)	Deudas con empresas de grupo (Nota 13.1)	Acreedores por prestaciones de servicios	Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	
Préstamos y partidas a	31.953.000,00	-	-	-	-	31.953.000,00
Préstamos (Intereses) y partidas a pagar	-	-	832.907,29	113.452,43	5.929,00	952.288,72
Fianzas y depósitos	-	181.588,07	-	-	-	181.588,07
Total	31.953.000,00	181.588,07	832.907,29	113.452,43	5.929,00	33.086.876,79

La Sociedad registró dentro del epígrafe "Acreedores por prestaciones de servicios" principalmente las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio 2024, correspondientes a suministros.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" es el siguiente a 31 de diciembre de 2024(en euros):

	2025	2026	2027 en adelante	Indeterminado	Total
Deudas y otras partidas a pagar con partes vinculadas y socios	832.908,22	31.953.000,00	-	-	32.785.908,22
Acreedores por prestaciones de servicios	286.561,11	-	-	-	286.561,11
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.646,88	-	-	-	2.646,88
Otros pasivos financieros (Fianzas y depósitos)	-	-	-	301.194,72	301.194,72
	1.122.116,21	31.953.000,00	-	301.194,72	33.376.310,93

10.2 Préstamos con empresas del grupo

Con fecha 31 de marzo de 2023, se firmó un contrato de préstamo con una empresa del grupo, con DWS Grundbesitz GMBH, por importe máximo de 32.000.000,00 euros (saldo dispuesto 31.953.000,00 euros), y con una duración de 3 años. Dicho préstamo devenga un tipo de interés al 5,1% fijo calculado en base a 360 días y el cual se amortizará al vencimiento.

Durante el ejercicio 2024 se han devengado gastos financieros asociados al préstamo por importe de 1.656.763,09 euros (1.136.194,52 euros en 2023), habiéndose pagado durante el ejercicio 2024 intereses por importe de 1.656.763,09 euros, siendo por tanto los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre 2024 por importe de 832.908,22 euros (832.907,29 euros a 31 de diciembre de 2023).

10.3 Fianzas y depósitos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de "Fianzas a largo plazo" asciende a 301.194,72 euros y 181.588,07 euros, respectivamente, relativos a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de las viviendas y locales. La Sociedad deposita un 90% de las fianzas recibidas en el IVIMA.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

11.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 (en euros):

Saldos deudores	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública deudora por IVA	187.537,16	-
Hacienda Pública deudora por IS	29.456,88	35.503,57
Total	216.994,04	35.503,57

Saldos acreedores	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública acreedora por IRPF	101,25	25,46
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	170,61
Total	101,25	196,07

11.2 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en los ejercicios 2024 y 2023 es como sigue (en euros):

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2024		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.567.172,88)	(1.567.172,88)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos	-	-	(1.590.833,57)
Base imponible (*)	-	-	(1.590.833,57)
Cuota íntegra	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	5.796,19
Resultado a devolver	-	-	29.456,88

(*) La base imponible difiere de la base imponible fiscal resultante principalmente por el efecto de los gastos financieros deducibles (30% del beneficio operativo o un mínimo de 1 millón de euros).

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en los ejercicios 2023 es como sigue (en euros):

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2023		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(1.813.682,00)
Impuesto sobre Sociedades	23.660,69	-	23.660,69
Resultado del ejercicio antes de impuestos	-	-	(1.790.021,31)
Base imponible (*)	-	-	(1.790.021,31)
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-
Cuenta por pagar	-	-	-

(*) La base imponible difiere de la base imponible fiscal resultante principalmente por el efecto de los gastos financieros deducibles (30% del beneficio operativo o un mínimo de 1 millón de euros)

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(1.590.833,57)	(1.790.021,31)
Impuesto al 25%	-	-
Otros ajustes	23.660,69	(23.660,69)
Gasto por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas	23.660,69	(23.660,69)

A fecha de formulación de la memoria de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, el Impuesto de Sociedades no ha sido presentado.

A 31 de diciembre de 2024 el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar no activadas es el siguiente:

Ejercicios de generación (Euros)	2024	2023
2023	1.656.634,55	1.656.634,55
2024	949.442,47	-
Total bases imponibles negativas	2.606.077,02	1.656.634,55

11.3 Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones impositivas no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido comprobadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, por tanto, la Sociedad tienen abiertos a inspección todos los ejercicios que legalmente no han prescrito respecto de todos los impuestos que le son de aplicación. En particular de los impuestos del IVA e IRPF están abiertos los ejercicios 2021 al 2024 ambos inclusive, y del Impuesto de Sociedades los ejercicios comprendidos entre el 2020 al 2023 ambos Inclusive.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

En opinión de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad. La Sociedad no tiene bonificaciones ni deducciones pendientes de compensación.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2024 y 2023, distribuida por categorías de actividades es la siguiente (en euros):

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento (Véase nota 6)	2.103.388,64	500.826,48
Total	2.103.388,64	500.826,48

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido generada en España.

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2024 dentro del importe neto de la cifra de negocios otros ingresos de explotación por importe de 189.208,24 euros por refacturaciones a clientes (27.060,00 euros durante el ejercicio 2023).

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores devengados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Otros gastos de explotación	2024	2023
Reparaciones y Conservación	164.903,51	-
Servicios profesionales independientes	500.580,69	697.447,43
Primas de Seguros	102.496,22	33.517,47
Servicios bancarios	17.132,53	5.405,29
Publicidad	38.023,83	35.453,95
Suministros	211.974,56	132.213,13
Otros Servicios	212.783,05	26.525,47
Tributos	148.637,85	-
Total	1.396.532,24	930.562,74

El epígrafe "Servicios profesiones independientes" se corresponde principalmente con los servicios de consultoría, auditoría y los servicios legales contratados por la Sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023.

12.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de amortización devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes (en euros):

	2024	2023
Amortización inversiones inmobiliarias	758.582,78	413.358,20
Total	758.582,78	413.358,20

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

12.4 Resultado financiero

El importe correspondiente al epígrafe otros ingresos financieros se corresponden con los intereses generados por las cuentas corrientes que mantiene la Sociedad (en euros):

Ingresos financieros	2024	2023
Intereses cuenta corriente	15.371,99	2.807,76
Total	15.371,99	2.807,76

El detalle de gastos financieros devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes (en euros):

Gastos financieros	2024	2023
Por deudas con empresas del grupo (Nota 13.2)	1.656.763,09	1.136.194,52
Total	1.656.763,09	1.136.194,52

13. Operaciones con partes vinculadas

13.1 Saldos con partes vinculadas:

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones a durante el ejercicio 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

Sociedad	2024
GFD Spain Holdco, S.L.U	Socio Único
DWS Grundbesitz GMBH	Socio del Socio Único

El detalle del saldo de operaciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros			
	Pasivo			Total
	Préstamos	Intereses	Proveedores	
GFD Spain Holdco, S.L.U.	-	-	5.929,00	5.929,00
DWS Grundbesitz GMBH	31.953.000,00	832.907,29	-	32.785.907,29
Total 2023	31.953.000,00	832.907,29	5.929,00	32.791.836,29
GFD Spain Holdco, S.L.U.	-	-	2.646,88	2.646,88
DWS Grundbesitz GMBH	31.953.000,00	832.908,22	-	32.785.908,22
Total 2024	31.953.000,00	832.908,22	2.646,88	32.788.555,10

13.2 Transacciones con partes vinculadas:

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros		
	Gastos financieros	Gastos explotación	Total
GFD Spain Holdco, S.L.U.	-	43.396,06	43.396,06
DWS Grundbesitz GMBH	1.136.194,52	-	1.136.194,52
Total 2023	1.136.194,52	43.396,06	1.179.590,58
GFD Spain Holdco, S.L.U.	-	34.998,26	34.998,26
DWS Grundbesitz GMBH	1.656.763,09	-	1.656.763,09
Total 2024	1.656.763,09	34.998,26	1.691.761,35

A 31 de diciembre de 2024 las transacciones entre la Sociedad y su Socio Único se corresponden con los servicios refacturados en concepto de servicios de valoraciones, asesoramiento legal, etc... por parte de éste por importe de 34.998,26 euros (43.396,06 euros en el ejercicio 2023).

A 31 de diciembre de 2024 las transacciones entre la Sociedad y DWS Grundbesitz se corresponden con un préstamo firmado entre ambos a 31 de marzo de 2023 con un principal disponible de 32.000.000 euros (dispuestos

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

31.953.000,00 euros). El interés devengado de dicho préstamo durante el ejercicio 2024 asciende a 1.656.763,09 euros (1.136.194,52 euros en 2023).

14. Consejo de Administración y alta dirección

14.1 Retribución al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La Sociedad no mantiene saldos con los Administradores, ni ha concedido anticipos o retribución alguna a los mismos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024 (ni 2023). Asimismo, no existen obligaciones relativas a pensiones de jubilación, seguros de vida ni obligaciones similares con los antiguos y actuales Administradores. Asimismo, no se han pagado por la Sociedad primas de seguro de responsabilidad civil de Administradores.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen saldos pendientes de pago con los Administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene personal de Alta Dirección, realizando dichas funciones el personal del Socio Único y sus Administradores, no habiendo facturado ningún importe por este concepto.

14.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

15. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

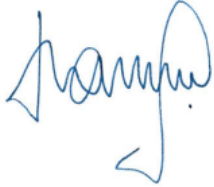
16. Hechos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2024 hasta la formulación de cuentas anuales abreviadas, no han ocurrido hechos posteriores que afecten de forma significativa a la evolución futura de la Sociedad o sus estados financieros.

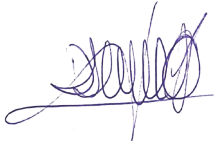
VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Las cuentas anuales abreviadas Vallecas Propco S.L.U., correspondientes al ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 31 de enero de 2025.

Madrid, a 31 de enero de 2025



D. Manuel Ibañez Gabilondo



D. Daniel García Jiménez, representante persona física del consejero Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U



Dña. Rima Yousfan Moreno, representante persona física del consejero Blueseat Trust Services Spain, S.L.U