

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
emitido por un Auditor Independiente

VREF SEVILLE REAL ESTATE HOLDCO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2020

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

Al accionista de VREF SEVILLE REAL ESTATE HOLDCO SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VREF SEVILLE REAL ESTATE HOLDCO SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Valoración de la inversión inmobiliaria*

---

**Descripción** Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, a 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” un activo inmobiliario que se presenta a su valor razonable a fecha de cierre del ejercicio por importe de 1.65.750 miles de euros. El Grupo ha utilizado una tasación de este activo realizada por un experto independiente externo para determinar dicho valor razonable. La valoración de la inversión inmobiliaria representa un aspecto más relevante de auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre y estimación significativa.

---

**Nuestra  
respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La obtención del informe de valoración realizada por parte del experto independiente contratado por la Dirección del Grupo, así como la evaluación de su competencia, capacidad e independencia.
- ▶ Involucración de nuestros expertos internos en valoración para analizar y concluir sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto.
- ▶ Revisión de los desgloses realizados al respecto en las notas 3.2 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

---

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

ERNST & YOUNG, S.L.

2021 Núm. 13/21/00638

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



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

23 de junio de 2021

## **VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 y preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020

VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(En euros)

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi S.A . (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes  
NIF: B88482724

ACTIVO	Notas	31/12/2020
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>166.956.800,00</b>
<b>I. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>165.750.000,00</b>
1. Terrenos y construcciones		165.750.000,00
<b>II. Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>1.206.800,00</b>
1. Otras inversiones financieras a largo plazo	<b>7</b>	1.206.800,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.262.526,22</b>
<b>I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>		<b>1.413.940,01</b>
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	<b>7</b>	17.249,50
2. Deudores varios	<b>7</b>	271.609,66
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>12</b>	1.125.080,85
<b>II. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>4.848.586,21</b>
1. Tesorería.	<b>8</b>	4.848.586,21
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>173.219.326,22</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.421.941,42</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>9.421.941,42</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>5.000.000,00</b>
1. Capital escriturado.	<b>9</b>	5.000.000,00
<b>II. Resultado negativo de ejercicios anteriores</b>		<b>(1.704,42)</b>
<b>III. Otras aportaciones de socios.</b>	<b>9</b>	<b>5.674.750,00</b>
<b>IV. Resultado del ejercicio.</b>		<b>(1.251.104,16)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>160.536.665,38</b>
<b>I. Deudas a largo plazo</b>		<b>100.063.415,38</b>
1. Deudas con entidades de crédito	<b>7,11</b>	98.764.257,38
2. Otros pasivos financieros a largo plazo	<b>7</b>	1.206.800,00
3. Pasivo por impuesto diferido	<b>12</b>	92.358,00
<b>I. Deudas con con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>60.473.250,00</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.260.719,42</b>
<b>I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>7</b>	<b>888.708,26</b>
<b>II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>663.972,52</b>
1. Acreedores varios.	<b>7,10</b>	582.171,75
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	<b>12</b>	81.800,77
<b>III. Periodificaciones</b>		<b>1.708.038,64</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>173.219.326,22</b>

La Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020

## VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(En euros)

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi S.A . (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes  
NIF: B88482724

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	2.513.180,22
2. Otros ingresos de explotación	13	671.660,50
3. Otros gastos de explotación	13	(1.059.069,63)
4. Tributos	13	(4.611,68)
5. Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	13	(1.060.301,25)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.060.858,16</b>
1. Gastos financieros.	13	(2.220.580,45)
2. Ingresos financieros	13	1.000,00
4. Diferencias de cambio	13	(23,87)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.219.604,32)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(1.158.746,16)</b>
1. Impuesto de sociedades	12	(92.358,00)
<b>D) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (C)</b>		<b>(1.251.104,16)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(1.251.104,16)

La Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020



VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(En euros)

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi S.A . (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes  
NIF: B88482724

	31/12/2020
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.251.104,16)</b>
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(1.251.104,16)</b>

La Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (En euros)**

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes  
 NIF: B88482724

	Capital	Reservas voluntarias	Resultados de ej's anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2020 (*)</b>	3.000,00	-	-	(1.704,42)	19.245.000,00	19.246.295,58
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.251.104,16)	-	(1.251.104,16)
Operaciones con socios o propietarios						
- Ampliación de capital	4.997.000,00	-	-	-	(4.997.000,00)	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(8.573.250,00)	(8.573.250,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	(1.704,42)	1.704,42	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE MAYO DE 2020</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>-</b>	<b>(1.704,42)</b>	<b>(1.251.104,16)</b>	<b>5.674.750,00</b>	<b>9.421.941,42</b>

(\*) Ejercicio no auditado

La Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZAD EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (en Euros)**

	Euros
	<u>31/12/2020</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.158.746,16)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>	
- Correcciones valorativas por deterioro	1.060.301,25
- Ingresos financieros	(1.000,00)
- Gastos financieros	2.220.580,00
	<u>3.279.881,25</u>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>	
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.413.940,47)
- Otros pasivos corrientes	2.313.002,00
	<u>899.061,53</u>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	
- Pagos de intereses	(1.131.156,74)
- Cobros de intereses	1.000,00
	<u>(1.130.156,74)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<u>1.890.039,88</u>
<b>Pagos por inversiones:</b>	
- Inversiones inmobiliarias	(149.160.301,25)
- Otros activos financieros	57.310,00
	<u>(149.102.991,25)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(149.102.991,25)</u>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	
- Emisión:	
- Deudas con entidades de crédito	98.563.542,00
- Deudas con empresas del Grupo	51.900.000,00
	<u>150.463.542,00</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<u>150.463.542,00</u>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<u>3.250.590,63</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	1.597.995,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.848.586,21

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

**1. Información general**

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o la “**Sociedad Dominante**”), es una sociedad española con N.I.F. B88482724, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid con fecha 24 de septiembre de 2019, número 5.193 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 39663, folio 120, sección 8, hoja M-704780, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Fortuny 6, 4ª Planta 28010 de Madrid.

Con fecha 16 de octubre de 2019 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Posturas Avanzadas Systems, S.L. a VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.L.

Con fecha 11 de junio de 2020 el accionista único de la Sociedad Dominante adoptó determinadas decisiones con la finalidad de cumplir con los restantes requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs para la aplicación de su régimen fiscal, los cuales fueron elevados a público en virtud de la escritura de transformación social de la Sociedad a una S.A., otorgada el 15 de junio de 2020 ante el notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 2.109 de su protocolo.

El 19 de junio de 2020, se comunicó la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen fiscal regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para el periodo impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2020. Asimismo, la Sociedad se transformó en sociedad anónima y su denominación social pasó a ser VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Euronext Access París.

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

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

La actividad del Grupo en 2020 ha consistido en la adquisición y posterior alquiler de una nave logística ubicada en Dos Hermanas (Sevilla) mediante contrato de arrendamiento operativo.

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

El Grupo no tiene empleados, siendo la gestión realizada directamente por sus Administradores.

**Régimen de SOCIMI**

Con fecha 19 de junio de 2020 y 29 de septiembre, la sociedad dominante y dependiente, respectivamente solicitaron a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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 esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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 la Ley que lo regula.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones. Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

La Sociedad Dominante es dependiente de Kookmin Bank, sociedad constituida de arreglo a las leyes de República de Corea con domicilio social en República de Corea bajo el número 110111-2355321 y número de NIF español N7281196A y cuyo objeto social es la actividad bancaria y financiera.

Kookmin Bank actúa como fideicomisario por cuenta de Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No 54A (70%) y como fideicomisario por cuenta de Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No 54B (30%).

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

### **1.1 Sociedades dependientes**

La Sociedad es cabecera de un Grupo, siendo por tanto Sociedad Dominante de las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020:

-VREF Logistics Spain SOCIMI, S.L.U (antes Goodman Orion Logistics (Spain), S.L.), es una sociedad española con N.I.F. B88168588, constituida el 27 de julio de 2018. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Fortuny 6, 4ª planta, 28010 de Madrid.

El objeto social de la Sociedad dependiente, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición, venta, construcción, arrendamiento y gestión de bienes inmuebles, gestión de proyectos inmobiliarios y, en general, cualquier tipo de actividad relacionada con el sector inmobiliario, excepto aquellas que requieran por ley cualquier tipo de calificación especial, licencia o autorización.

Con fecha 19 de agosto de 2020 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad, siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

## **2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

### **2.1 Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009 de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

### **2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estas cuentas anuales consolidadas se formulan por el Consejo de Administración para posteriormente aprobarse por la Junta General de Accionistas que se espera apruebe sin modificaciones.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

No se detalla información por segmentos dado que, tal y como se indica en la nota 1, la única actividad del Grupo es el arrendamiento de un nave logística ubicada en Sevilla.

**2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020**

Durante el ejercicio anual 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificaciones a la NIIF 3 – Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 – Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020

El resto de las normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

**2.3 Normas no vigentes en el ejercicio 2020**

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

**2.4 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo habidos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, así como de los flujos de efectivo consolidados.

**2.5 Comparación de la información**

Dado que el ejercicio 2020 es el primer ejercicio de formulación de cuentas anuales consolidadas, la información contenida en las mismas sólo hace referencia al mencionado ejercicio, no presentando saldos comparativos.

**2.6 Moneda funcional y de presentación**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.



## **2.7 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Grupo**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad Dominante y de su filial, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y de su filial, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

## **2.8 Principio de empresa en funcionamiento**

En el ejercicio 2020 el Grupo ha tenido resultados del ejercicio negativos por importe de 1.251.104 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras del negocio del Grupo, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios.

## **3. Políticas contables**

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

### **3.1 Políticas de consolidación**

#### **(a) Dependientes**

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

En la nota 1.1 se detalla la única sociedad dependiente así como la información relacionada con la misma

### **3.2. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del Grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede. Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40 modelo de valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan. Cuando el activo se encuentra en condiciones de uso, este se reconoce por su valor razonable. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para garantizar que el valor razonable refleja las actuales condiciones de mercado de los inmuebles a dicha fecha. Para determinar el valor razonable el Grupo encarga valoraciones a tasadores independientes.

### **3.3. Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

#### Arrendamiento operativo

a) Cuando el Grupo es arrendador:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

### **3.4. Activos financieros**

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes activos financieros: fianzas, y cuentas a cobrar. La totalidad de los activos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera consolidado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Activos financieros a largo plazo"

El Grupo realiza un seguimiento continuo de la calidad crediticia de los clientes en base a una calificación crediticia interna. Cuando es posible, se obtienen calificaciones crediticias y/o informes sobre los clientes. La política del grupo es tratar únicamente con contrapartes solventes. Los términos de crédito varían entre 90 y 120 días. Las condiciones de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno. El riesgo de crédito en curso se gestiona mediante la revisión periódica de los análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

### **3.5. Deterioro del valor de los activos financieros**

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para la evaluación de la corrección valorativa de las cuentas por cobrar con arrendamientos, el Grupo aplica el enfoque simplificado contemplado en la NIIF 9.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

El reconocimiento de las pérdidas por créditos no depende de que el Grupo identifique primero un evento de pérdida por créditos. En cambio, el Grupo considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo los eventos pasados, las condiciones actuales y las provisiones razonables y justificables que afectan a la cobrabilidad esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

### **3.6. Pasivos financieros**

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes pasivos financieros: Deudas a largo plazo con entidades de crédito, fianzas a largo plazo, Deudas financieras con empresas del Grupo a largo plazo, intereses a pagar y cuentas a pagar. La totalidad de los activos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

#### **a) Débitos y partidas a pagar**

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. 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 resultados consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### **3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

### **3.8. Capital social**

El capital social se compone de participaciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción reservas.

### **3.9. Provisiones**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, 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.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

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 el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

**3.10. Transacciones y saldos en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Grupo, usando los tipos de cambio vigentes de la fecha de transacción, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las partidas no monetarias no se convierten en moneda funcional al final del ejercicio, sino que son valoradas a costo histórico (convertidas al tipo de cambio vigente de la transacción), excepto para las partidas no monetarias medidas a su valor razonables las cuales son convertidas utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha en que el valor razonable fue determinado.

**3.11. Reconocimiento de ingresos**

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando el Grupo actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando el Grupo actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los ingresos por prestaciones de servicios

Se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de 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.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes al disfrute del servicio vendido y el Grupo no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

**3.12. Impuestos sobre beneficios**

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance y en los que generan bases positivas imponible. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponible asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

#### Régimen SOCIMI

Con fecha 19 de junio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad dominante y dependiente respectivamente, comunicaron a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponible negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnre al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 1 de enero de 2020 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **3.13. Transacciones con partes vinculadas**

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

### **3.14. Información medioambiental**

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad del Grupo, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

## **4. Uso de estimaciones**

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

En la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

#### **4.1 Valor razonable**

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo encarga a un experto independiente la realización de la valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 6).

## **5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros**

### **5.1. Factores de riesgo financiero**



**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

#### **5.1.1 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, de tipo de cambio y riesgo de precio.

##### **- Riesgo de tipo de cambio**

El Grupo no está expuesto al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

##### **-Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El Grupo tiene toda su deuda financiera remunerada a tipo de interés fijo.

##### **-Riesgo de precio**

En relación al riesgo de precio, el Grupo tiene establecido una serie de políticas de fijación de precios de alquiler atendiendo a la tipología del activo a arrendar con el objeto de monitorizar un adecuado nivel de ingresos. Cualquier modificación en relación a dicha política de precios tiene que ser previamente autorizada por la Dirección del Grupo.. El único activo propiedad del Grupo está arrendado basado en una renta fija anual.

#### **5.1.2 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener el Grupo de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo.

El Grupo monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos existentes tanto de activo como de pasivo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

#### **5.1.3 Riesgo de crédito**

##### Actividades operativas

Existe el riesgo ante la posible insolvencia del arrendatario.. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los arrendatarios de fianzas o depósitos adicionales. Periódicamente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirva de base para gestionar su cobro..

El Grupo tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, dado que su único inmueble en propiedad está arrendado a un único arrendatario. En cualquier caso, el arrendatario goza de un elevado nivel de solvencia.

Adicionalmente el Grupo mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

##### Actividades de inversión

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

No se realizan inversiones financieras (repos, fondos tesoreros y de inversión de renta fija a corto plazo, medio y largo plazo) al menos que determinadas particularidades lo aconsejen.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés, además de mantener una estructura financiero – patrimonial óptima para reducir el coste de capital. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

La estructura de capital se controla en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el cociente resultante de dividir la deuda neta externa no vinculada entre el patrimonio neto. La deuda neta se determina como la suma de las deudas financieras a corto y a largo plazo, excluyendo las correspondientes a activos mantenidos para la venta, menos las inversiones financieras temporales y efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El nivel de apalancamiento obtenido a 31 de diciembre de 2020 es:

<b>Euros</b>	<b>2020</b>
Deuda Financiera a Largo Plazo	98.764.257,38
Efectivo	(4.848.586,21)
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>93.915.671,17</b>
Patrimonio Neto	9.421.941,42
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>9.421.941,42</b>
<b>Apalancamiento</b>	<b>10,03</b>

Los administradores consideran que el nivel de apalancamiento de la Sociedad Dominante, como entidad que controla el Grupo, es adecuado considerando que existen préstamos con partes vinculadas que podrían ser capitalizados y reducir dicha ratio en caso de que fuese necesario.

**5.1.4 Valor razonable**

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha del balance consolidado. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance consolidado. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer el Grupo para instrumentos financieros similares.

**6. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias incluyen una nave logística situada en Sevilla de 192.276 metros cuadrados, propiedad de la sociedad dependiente VREF Logistics Spain SOCIMI, S.L. y adquirido a través de la compra de las acciones de esta sociedad dependiente el 19 de agosto de 2020. Dicho inmueble, inició su construcción en 2019 y se finalizó el 29 de julio de 2020.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el ejercicio 2020:

	Euros
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	-
Altas	166.810.301,25
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.060.301,25)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>165.750.000,00</b>

#### **Proceso de valoración**

A 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes. Como consecuencia de la valoración a valor razonable de la inversión inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020 se ha registrado una pérdida en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio por importe de 1.060.301,25 euros.

La valoración de dicho activo inmobiliario ha sido realizada por un experto independientes (CBRE) bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

Metodología: Método de descuento de flujos de efectivo

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable del inmueble ha sido aplicar un "net initial Yield" de 4% sobre la renta fija de alquiler anual (6.833.430,87 euros) según contrato de arrendamiento y minorado por los costes estimados de venta (alrededor del 3%).

El efecto de la disminución en un cuarto de punto y medio punto en la Net initial Yield supondría un incremento del valor razonable de la inversión inmobiliaria en aproximadamente 11,0 y 23,7 millones de euros, respectivamente. El efecto del incremento en un cuarto de punto y medio punto en la Net initial Yield supondría una disminución del valor razonable de la inversión inmobiliaria en aproximadamente 9,8 y 18,4 millones de, respectivamente

Dicha valoración se encuadra en el nivel de jerarquía 3 de valor razonable.

El ingreso por arrendamiento de la inversión inmobiliaria devengado en el ejercicio asciende a 2.513.180,22 euros. Los gastos operativos vinculados con el arrendamiento devengados en el ejercicio ascienden a 679.081,37 euros, de los cuales un importe de 671.660,50 euros han sido repercutidos al arrendatario (nota 13)

#### Arrendamientos operativos

El 92% de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas del contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene arrendado el 100% de la nave logística con un contrato de 20 años de duración iniciado el 29 de julio de 2020, prorrogable por un plazo de 5 o 12 años a voluntad del arrendatario. El arrendatario es la sociedad Amazon Spain Fullfiment, SLU El arrendatario corre con los gastos de mantenimiento de la nave salvo en la parte de reparaciones de estructura, forjado, cimientos, cubierta y fachadas que corre a cargo del arrendador.

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

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros
	31/12/2020
Menos de un año	6.833.430,87
Entre uno y cinco años	27.333.723,50
Más de cinco años	99.599.595,15
<b>Total</b>	<b>133.766.749,52</b>

Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2020 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante. El coste del seguro se refactura al arrendatario.

Hipotecas

Los activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias en su conjunto son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación bancaria obtenida por el Grupo (Nota 11).

**7. Análisis de los instrumentos financieros**

**7.1. Análisis por categorías**

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

Activos financieros:

Euros

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de**  
**diciembre de 2020 (en Euros)**

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>
	<b>31/12/2020</b>
<u>Coste amortizado:</u>	
Fianzas y depósitos constituidos	1.206.800,00
<b>Total</b>	<b>1.206.800,00</b>

	<b>Euros</b>
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>
	<b>31/12/2020</b>
<u>Coste amortizado:</u>	
Cientes	17.249,50
Deudores varios	271.609,66
<b>Total</b>	<b>288.859,16</b>

Todos los activos financieros del Grupo corresponden a préstamos y partidas a cobrar valorados a coste amortizado. El valor contable de los mismos constituye una aproximación razonable de su valor razonable.

Bajo la categoría de fianzas y depósitos constituidos el Grupo reconoce el importe relativo al depósito realizado en la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de la fianza recibida del arrendatario de acuerdo al contrato de arrendamiento .

Existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas por importe de 1.125.080,85 euros al 31 de diciembre de 2020.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

Pasivos financieros:

	Euros
	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>
	<b>Créditos y Otros</b>
	<b>31/12/2020</b>
<u>Coste amortizado:</u>	
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	98.764.257,38
Fianzas y depósitos recibidos	1.206.800,00
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	60.473.250,00
	<b>160.444.307,38</b>

	Euros
	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>
	<b>Créditos y Otros</b>
	<b>31/12/2020</b>
<u>Coste amortizado:</u>	
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	888.708,26
Acreedores varios	582.171,75
	<b>1.470.880,01</b>

Todos los pasivos financieros se clasifican dentro de la categoría de pasivos a coste amortizado. El valor contable de los mismos constituye una aproximación razonable de su valor razonable

Bajo la categoría de pasivos financieros se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen a los arrendatarios si incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta categoría se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo con el accionista Kookmin Bank(Nota 16).

Con fecha 19 de agosto de 2020 el accionista Kookmin Bank como fiduciario de Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.54A y Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.54B concede un préstamo por valor de 60.473.250,00 euros, con vencimiento el año quinto desde la fecha de firma del acuerdo. Dicho préstamo devenga un interés del 7,45%, fijo pagadero trimestralmente. El préstamo se divide en dos tramos:

- Tramo A por valor de 24.748.205,00 euros.
- Tramo B por valor de 35.725.045,00 euros.

El movimiento de los pasivos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euro				
	31/12/2019	Cobros	Traspasos	Gasto financiero	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito	-	98.563.542,79		200.714,59	98.764.257,38
Fianzas y depósitos recibidos	-	1.206.800,00			1.206.800,00
Deudas empresas del Grupo (Nota 9 20)	-	51.900.000,00	8.573.250,00		60.473.250,00
	-	<b>151.670.342,79</b>	<b>8.573.250,00</b>	<b>200.714,59</b>	<b>160.444.307,38</b>

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

A 31 de diciembre de 2020 el importe de los intereses devengados y pendientes de pago asciende a 888.708,26 euros.

Al 31 de diciembre de 2020 existen pasivos a corto plazo con las Administraciones Públicas por importe de 81.800,77 euros (ver Nota 12).

## 7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Activos financieros					Años posteriores	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Fianzas y depósitos constituidos	-	-	-	-	-	1.206.800,00	1.206.800,00
Clientes	17.249,50	-	-	-	-	-	17.249,50
Deudores varios	271.609,66	-	-	-	-	-	271.609,66
<b>Total</b>	<b>288.859,16</b>	-	-	-	-	<b>1.206.800,00</b>	<b>1.496.659,16</b>

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Pasivos financieros					Años posteriores	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	98.764.257,38	-	98.764.257,38
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-	-	1.206.800,00	1.206.800,00
Deudas con empresas del Grupo	888.708,26	-	-	-	60.473.250,00	-	61.361.958,26
Acreedores varios	582.171,75	-	-	-	-	-	582.171,75
<b>Total</b>	<b>1.470.880,01</b>	-	-	-	<b>159.237.507,38</b>	<b>1.206.800,00</b>	<b>161.916.187,39</b>

## 8. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Euros
	<u>31/12/2020</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.848.586,21
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b><u>4.848.586,21</u></b>

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe "Efectivo y equivalentes de efectivo" es de total libre disposición.

## 9. Patrimonio Neto

### Capital

La Sociedad Dominante fue constituida el día 24 de septiembre de 2019 con un capital de 3.000,00 euros totalmente desembolsado, compuesto de 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una.

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.000,00 euros, compuesto de 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 20 de mayo de 2020 el Accionista Único ha decidido aumentar el capital social hasta la cifra de 5.000.000,00 euros, mediante la creación de 4.997.000,000 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

cada una. Estas acciones se crean sin prima de emisión y con cargo a la aportación de socios realizada el 7 de noviembre de 2019.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Euronext Access París, siendo Kookmin Bank el Accionista Único.

Reserva legal

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital social.

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2019, no existe reserva legal dotada.

Otras aportaciones de socios

Con fecha 7 de noviembre de 2019 el Accionista Único acordó realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 19.245.000,00 euros.

Dicha aportación se realizó mediante dos transferencias a la cuenta de la Sociedad:

- La cantidad de 13.471.500,00 euros fue transferida en su propio nombre, pero por cuenta del fideicomiso Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.54<sup>a</sup>
- La cantidad de 5.773.500,00 euros fue transferida en su propio nombre, pero por cuenta del fideicomiso Vestas Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.54B

Con fecha 27 de mayo de 2020 el Accionista Único decidió aumentar el capital mediante la creación de 4.997.000,000 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal cada una, con cargo a la aportación de socios existente.

Con fecha 19 de agosto de 2020 el Kookmin Bank concede un préstamo por valor de 60.473.250,00 euros (nota 7), de los cuales 8.573.250,00 euros son con cargo a la aportación de socios existente.

El importe total de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.674.750,00 euros.

Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad registra pérdidas por importe de 1.520.953,36 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.



**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

Ganancia por acción

La ganancia básica por acción se calcula dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período:

El detalle del cálculo del resultado básico por acción es como sigue:

	Euros
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(1.251.194,16)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación en 2020	3.097.033
Ganancia básica por acción (pérdida)	(0,40)

La pérdida diluida por acción coincide con la pérdida básica por acción

**10. Proveedores y otras cuentas a pagar**

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

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en euros).

	2020
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,93
Ratio de operaciones pagadas	18,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	54,41
	Importe (Euros)
Total pagos realizados	5.146.505,10
Total pagos pendientes	42.224,12

**11. Deudas con entidades financieras**

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

El préstamo financiero fue concedido el 19 de agosto de 2020 por Caixabank y novado el 18 de diciembre de 2020. El principal del préstamo asciende a 101.308.610 euros y la fecha de vencimiento es el 19 de agosto de 2025, fecha en la cual se deberá amortizar la totalidad del principal. El tipo de interés fijo asciende al 0,90% anual pagadero por trimestres naturales. A 31 de diciembre de 2020 no hay intereses devengados y pendientes de pago. El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2020 ha sido registrado a coste amortizado por valor de 98.764.257,38 euros.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Loan to Value: mantener como máximo una relación del 65% entre el capital dispuesto y el valor de mercado de los inmuebles hipotecados en garantía del presente contrato de financiación.
- Interest Cover: mantener, como mínimo, una relación del 130% entre el importe anual de ingresos netos por rentas y coste financiero anual de acuerdo a los documentos de financiación.
- El primer periodo de cálculo será del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

Por otro lado, si se amortiza deuda con accionista Kookmin Bank (nota 7.1) se deba amortizar deuda bancaria de tal forma que ésta no supere el 60% de la deuda financiera total.

La amortización de la deuda está garantizada con la pignoración de las acciones de la sociedad dependiente VREF Logistics Spain SOCIMI, S.L.U., pignoración del excedente de las cuentas corrientes bancarias de la sociedad dependiente, pignoración de los saldos a cobrar del contrato de arrendamiento y garantía hipotecaria sobre el inmueble propiedad del Grupo (nota 6).

## 12. Administraciones públicas y situación fiscal

### 12.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	2020
<b>Activos</b>	
H.P. deudora por IVA	1.125.080,85
<b>Total activos</b>	<b>1.125.080,85</b>
	2020
<b>Pasivos</b>	
H.P. acreedora por retenciones	81.800,77
<b>Total pasivos</b>	<b>81.800,77</b>

### 12.2. Pasivo por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2020 los pasivos por impuesto diferido ascienden a 92.358,00 euros. El pasivo por impuesto diferido surge como consecuencia de la diferencia entre la amortización fiscal de las inversiones inmobiliarias y la revalorización a valor razonable de la misma desde la fecha de adquisición hasta el cierre de ejercicio calculado sobre el gravamen del 19%. Si bien, el valor fiscal de la inversión inmobiliaria a fecha de adquisición es inferior al coste de adquisición en 37.657 miles de euros no se ha reconocido impuesto diferido de pasivo, dado que la adquisición de las acciones de VREF Logistic Spain, SOCIMI, S.L. no se trata de una combinación de negocios.

### 12.3. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 se presenta a continuación:

	31/12/2020
--	------------

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

	(Euros)		
	Aumentos	Disminuciones	Total Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
<b>Resultado contable consolidado antes de impuestos</b>			(1.158.746,16)
<b>Diferencias permanentes:</b>	-	-	-
Otros	-	-	(234.326,26)
<b>Diferencias temporales:</b>	-	-	-
Exceso gasto financiero no deducible			850.514,41.
Otros	-	-	(370.755,83)
<b>Base imponible fiscal consolidada</b>			<b>(913.313,84)</b>

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

El gasto por impuesto de sociedades consolidado a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020			
Impuesto corriente	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo	Total
-	-	(92.358,00)	(92.358,00)

Tal y como se indica en la nota 1 la Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal de SOCIMI con efectos 1 de enero de 2020. En relación a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2021, indicar que no existen reservas procedentes de ejercicios previos a la aplicación del Régimen fiscal especial de SOCIMI y reservas de períodos donde se haya aplicado el régimen fiscal de SOCIMI, dado que la Sociedad y la filial han tenido pérdidas desde su constitución. Con fecha 19 de agosto de 2020 la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Goodman Orion Logistics (Spain), S.L.U. (ahora VREF Logistics Spain SOCIMI, S.L.) por 53,4 millones de euros. Esta sociedad filial tiene invertido cerca del 95% de su activo en la compra de un terreno (el 6 de mayo de 2019) y construcción de una nave para uso logístico cuya obra finalizó en julio de 2020, la cual se halla arrendada a terceros desde esta fecha por un período mínimo de 20 años.

Dado que el Grupo se ha acogido al régimen fiscal de SOCIMI cuyo gravamen es cero no se presenta cuadro de conciliación entre el resultado antes de impuestos por el gravamen y el gasto de impuesto del ejercicio. El origen del gasto de impuesto del ejercicio se ha explica en el punto 12.2 anterior.

#### **12.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2020 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de prescripción no ha finalizado a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

**13. Ingresos y gastos**

**a) Ingresos de explotación**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

	<b>31/12/2020</b>
Ingresos por arrendamiento de la nave logística	2.513.180,22
Ingresos por gastos repercutidos al arrendatario	671.660,50
<b>TOTAL</b>	<b>3.184.840,72</b>

**b) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias**

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 6.

**c) Otros gastos de explotación**

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

	Euros
	31/12/2020
Servicios profesionales independientes	486.577,17
Suministros	405.347,17
Seguros	167.145,29
<b>TOTAL</b>	<b>1.059.069,63</b>

**d) Tributos**

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

	Euros
	31/12/2020
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	4.611,68
<b>Total</b>	<b>4.611,68</b>

**e) Gastos de personal:**

El grupo consolidado no tiene a 31 de diciembre de 2020 personal en plantilla.

**f) Resultado financiero**

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2020 presenta el siguiente desglose:

	Euros
	31/12/2020

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Gasto por intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(1.706.849,77)
Gastos por intereses a coste amortizado, préstamo bancario	-	(513.730,68)
Otros gastos e ingresos financieros	1.000	-
Diferencias de cambio	-	(23,87)
<b>Total ingresos y gastos financieros</b>	<b>1.000</b>	<b>(2.220.604,32)</b>
<b>Resultado financiero - (Pérdidas)</b>		<b>(2.219.604,32)</b>

#### 14. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría y otros trabajos de revisión devengados por Ernst and Young, S.L. en el ejercicio 2020 de las distintas sociedades que componen el Grupo ascienden a 45.000 euros y 10.500 euros respectivamente.

#### 15. Información medioambiental

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### 16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020:

	Euros
	31/12/2020 Ingreso/ (gasto)
<b>Gastos financieros</b> KookMin Bank (nota 7.1)	(1.706.849,77)

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
KookMin Bank (nota 7.1)	60.473.250,00	888.708,26

#### Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la Sociedad el cargo de administrador es gratuito.

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2020:

	<b>Nº Hombres</b>
Presidente	1
Vocal	2
<b>Total</b>	<b>3</b>

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2020 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2020 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio.

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

#### **17. Hechos posteriores**

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún hecho adicional con posterioridad al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

Los miembros del Consejo de Administración de VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A.. han

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnre al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

formulado las presentes cuentas anuales consolidadas, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, con fecha 31 de marzo de 2021.



Federico Bros Tejedor  
Presidente

Peter Riley  
Vocal



Jedeok Lee  
Vocal

**VREF Seville Real Estate Holdco SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**  
**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas corrnte al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2020 (en Euros)**

formulado las presentes cuentas anuales consolidadas, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, con fecha 31 de marzo de 2021.

Federico Bros Tejedor  
Presidente

Peter Riley  
Vocal

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line, positioned below the name Peter Riley.

Jedeok Lee  
Vocal



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020

Informe de gestión consolidado para el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2020

### 1. Situación de la entidad: Estructura organizativa y funcionamiento.

VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A. es una sociedad española con N.I.F. B88482724, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid con fecha 24 de septiembre de 2019, número 5.193 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 39663, folio 120, sección 8, hoja M-704780, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Fortuny 6, 4ª Planta 28010 de Madrid.

Con fecha 16 de octubre de 2019 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Posturas Avanzadas Systems, S.L. a VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.L.

Con fecha 11 de junio de 2020 el accionista único de la Sociedad Dominante adoptó determinadas decisiones con la finalidad de cumplir con los restantes requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs para la aplicación de su régimen fiscal, los cuales fueron elevados a público en virtud de la escritura de transformación social de la Sociedad a una S.A., otorgada el 15 de junio de 2020 ante el notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 2.109 de su protocolo.

El 19 de junio de 2020, se comunicó la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen fiscal regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para el periodo impositivo que se inicie a partir del 1 de enero de 2020. Asimismo, la Sociedad se transformó en sociedad anónima y su denominación social pasó a ser VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Euronext Access París.

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

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas de inversión en el mercado mobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio nacional cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que la sociedad y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal, o estatutaria en la distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para la SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades y la tenencia de acciones y participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversiones colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

El Grupo opera en el entorno económico inmobiliario y tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad Dominante, a través de su filial VREF Logistics Spain SOCIMI, S.L.U (antes Goodman Orion Logistics (Spain), S.L.), ostenta la propiedad de una nave logística de 192.276 metros cuadrados situada en la provincia de Sevilla.

El Consejo de Administración desarrolla su actividad conforme a su Reglamento Interno de Conducta y sus Estatutos Sociales.

### 2. Evolución y resultado del negocio en 2020

Las altas en inversiones inmobiliarias durante el ejercicio se deben a la incorporación el 19 de agosto de 2020 de la nave logística de Sevilla. A 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias se

## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020

reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes. Como consecuencia de la valoración a valor razonable de la inversión inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020 se ha registrado una pérdida en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio por importe de 1.060.301,25 euros.

El resultado de explotación derivado del arrendamiento de dicha nave asciende a 1.060.858,16 euros. Debido al elevado importe del gasto financiero, el Grupo arroja un resultado negativo de 1.251.104,16 euros a 31 de diciembre de 2020.

### 3. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Los objetivos del Grupo son:

- Generación de valor añadido en inversiones inmobiliarias en España.
- Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquéllas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

Se espera que en los próximos ejercicios el Grupo siga trabajando en la consecución de dichos objetivos.

### 4. Factores de riesgo

Los riesgos derivados de la actividad, así como las políticas de gestión de dichos riesgos establecidas por la Dirección, se describen en la Nota 5 de la memoria consolidada adjunta.

### 5. Acontecimientos relevantes posteriores al cierre

No constan hechos posteriores relevantes adicionales a los descritos en la Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

### 6. Medio Ambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

### 7. Otros asuntos

No se ha producido en el ejercicio 2020 adquisición ni enajenación de acciones propias.

No se ha producido en el ejercicio 2020 inversiones en I+D.

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se detalla en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta.

## FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Los miembros del Consejo de Administración de VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A.. han formulado el presente Informe de Gestión Consolidado, con fecha 31 de marzo de 2021.

Federico Bros Tejedor  
Presidente

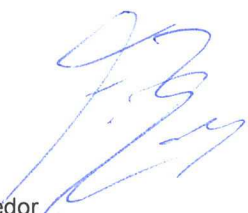
Peter Riley  
Vocal

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Riley', written in a cursive style.

Jedeok Lee  
Vocal

## FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Los miembros del Consejo de Administración de VREF Seville Real Estate Holdco Socimi, S.A. han formulado el presente Informe de Gestión Consolidado, con fecha 31 de marzo de 2021.



Federico Bros Tejedor  
Presidente

Peter Riley  
Vocal



Jedeok Lee  
Vocal